



REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

2. Version

Aktualisiertes Plankonzept (APK) 2.0

November 2021

Inhaltsverzeichnis

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK) 2.0	I
1 Zusammenfassung	1
2 Einführung	4
2.1. Rückblick	4
2.2. Inhalt und Ziele des APK 2.0	6
3 Methodisches Vorgehen zur Berechnung der APK Flächenkulisse	8
3.1. Schritt 1: Basisflächenpool	8
3.2. Schritt 2: Raumwiderstände / Restriktionen ohne neue Klimafunktionsflächen	11
3.3. Schritt 3: Berücksichtigung neu vorgeschlagener Klimafunktionsflächen	12
3.4. Umgang mit abgeschlossenen Bauleitplanverfahren und Zielabweichungsverfahren	13
4 Ergebnisse APK 2.0 Potenzialflächen	15
4.1. Wohnbauflächen	15
4.2. Rechnerisches Potenzial an Wohneinheiten	17
4.3. Exkurs: flächenhafte und diffuse Innenentwicklungspotenziale	19
4.4. Gewerbeflächen	20
5 Logistikflächen	23
5.1. Rückblick REK 2019 und APK 1.0	23
5.2. Methodisches Vorgehen zur Ermittlung der Potenzialflächen Gewerbe mit Logistikeignung zur Umsetzung Ziffer 11b des RVS-Beschlusses	23
5.3. RVS-Beschluss Ziffer 11b - Gespräche zur Akzeptanz	25
5.4. Ausblick auf die Erarbeitung des RPS/RegFNP-Entwurfs - Vorgaben der 3. LEP-Änd.	29
5.5. Vorgabe Planzeichen	30
6 Anhang: Landesweite Klimaanalyse Hessen; Beitrag für APK 2.0	31
7 Anlagen	35

Abkürzungsverzeichnis

APK	Aktualisiertes Plankonzept
ATKIS	Amtliches topographisch-kartographisches Informationssystem
BauGB	Baugesetzbuch
GIS	Geografisches Informationssystem
ha	Hektar
HLPG	Hessisches Landesplanungsgesetz
HMWEVW	Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen
LEP	Landesentwicklungsplan
ROG	Raumordnungsgesetz
RPS/RegFNP	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan
RV / RVFRM	Regionalverband FrankfurtRheinMain
RVS	Regionalversammlung Südhessen
VRG	Vorranggebiet
VBG	Vorbehaltsgebiet
ZAV	Zielabweichungsverfahren

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	APK 2.0 Basis- und Ergebnisflächen Wohnen und Gewerbe mit anteiliger Überlagerung Vorranggebiete Klimafunktion (neu)	2
Abbildung 2:	Deckblatt REK Broschüre und APK 1.0	5
Abbildung 3:	Schematische Darstellung zur Bildung des APK-Basisflächenpools	8
Abbildung 4:	Ergebnis APK 2.0 Wohnbauflächen, differenziert nach Außen- und Innenentwicklungsflächen (Angaben in Hektar)	15
Abbildung 5:	Ergebnis APK 2.0 Wohnbauflächen, bezogen auf die aktuellen Festlegungen im RPS/RegFNP 2010 (Angaben in Hektar)	17
Abbildung 6:	Rechnerisches Potenzial an Wohneinheiten auf Wohnbauflächen, differenziert nach 3. und 4. LEP Änderung	18
Abbildung 7:	Schematische Darstellung zur Unterscheidung flächenhafte und diffuse Innenentwicklung (Quelle: Bundesstiftung Baukultur (2018): Baukultur Bericht 2018/19)	19
Abbildung 8:	Ergebnis APK 2.0 Gewerbeflächen, differenziert nach Außen- und Innenentwicklungsflächen (Angaben in Hektar)	21

Abbildung 9:	Ergebnis APK 2.0 Gewerbeflächen, bezogen auf die aktuellen Festlegungen im RPS/RegFNP 2010 (Angaben in Hektar)	22
--------------	--	----

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	APK 2.0 Ergebnisflächen Wohnen und Gewerbe	2
Tabelle 2:	Übersicht der im APK 2.0 angewendeten Restriktionen	12
Tabelle 3:	Ergebnis APK 2.0 Wohnbauflächen, differenziert nach Landkreisen und kreisfreien Städten (Angaben in Hektar)	16
Tabelle 4:	Ergebnis APK 2.0 Gewerbeflächen, differenziert nach Landkreisen und kreisfreien Städten (Angaben in Hektar)	22
Tabelle 5:	Potenzialflächen für Gewerbe mit Logistikeignung	26
Tabelle 6:	Regionalbedeutsame Wohnbauflächenschwerpunkte gem. REK (in ha)	35
Tabelle 7:	Regionalbedeutsame Gewerbeflächenschwerpunkte gem. REK (in ha)	35

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

1 Zusammenfassung

Mit dem Aktualisierten Plankonzept APK 2.0 legt das Regierungspräsidium Darmstadt den Vertreterinnen und Vertretern der Regionalversammlung Südhessen eine überarbeitete Fassung des APK 1.0 vor. Neben kleineren methodischen Anpassungen besteht die inhaltliche Weiterentwicklung vor allem in der Berücksichtigung des nun vorliegenden gutachterlichen Vorschlags für potenzielle Klimafunktionsflächen als Ergebnis der landesweiten Klimaanalyse des Landes Hessen. Der gutachterliche Vorschlag wurde 1:1 übernommen, um die Effekte auf die potenziell künftigen Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe aufzuzeigen. Damit wird die Wissensgrundlage für den Träger der Regionalplanung geschaffen, um eine politische und fachliche Entscheidung über die formale Festlegung neuer Klimafunktionsflächen als auch die darauf abgestimmten Siedlungsflächen zu treffen.

Entscheidend: die im APK 2.0 vorgelegte Flächenkulisse ist nicht gleichzusetzen mit den Inhalten eines Verwaltungsentwurfs, der im Jahr 2023 in die erste Offenlage gehen soll. Aufgrund noch ausstehender fachlicher und politischer Entscheidungen besteht die Möglichkeit, dass Flächen entfallen oder neu entstehen.

Weiterhin wird im APK 2.0 der aktuelle Sachstand bezüglich der Gewerbeflächen mit besonderer Eignung für Logistikknutzung dargestellt. Nach der Identifikation geeigneter Flächen steht die Durchführung von Kommunengesprächen zur Akzeptanz hinsichtlich einer gezielten Darstellung von Logistikflächen noch aus.

Grundlage für die Berechnung der Flächenkulisse des APK 2.0 sind Flächen aus dem Regionalen Entwicklungskonzept Südhessen (REK) sowie Flächen aus Kommunengesprächen des Regionalverbands FrankfurtRheinMain (RVFRM). Die Flächen aus beiden Quellen wurden zusammengelegt und bilden den APK Basisflächenpool. Die Daten aus beiden Quellen werden in der weiteren Berechnung identisch behandelt, die Ergebnisse sind mit dem RV abgestimmt.

Das Ergebnis der hier vorgelegten Flächenberechnung ist die Umsetzung der von der RVS gemachten Vorgaben bezüglich einer stärkeren Berücksichtigung von Freiraumqualitäten sowie des neuen Vorschlags für potenzielle Vorrang- und Vorbehaltsgebiete mit besonderer Klimafunktion. Im Gegensatz zum APK 1.0 gibt es nur noch eine Ergebnisflächenkulisse. Die APK 2.0- Ergebnisfläche berücksichtigt die gutachterlich vorgeschlagene Flächenkulisse für Vorranggebiete mit besonderer Klimafunktion als Ausschlusskriterium. D.h. eine Siedlungsentwicklung innerhalb dieser Bereiche ist im APK 2.0 nicht vorgesehen. Die ebenfalls vorgeschlagene Flächenkulisse für Vorbehaltsgebiete besonderer Klimafunktion bildet zunächst kein Ausschlusskriterium, die flächenmäßige Überlagerung mit den Ergebnisflächen sind allerdings separat ausgewiesen.

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Aus der APK 2.0 Ergebnisflächenkulisse ergibt sich ein Flächenverbrauch aufgrund von Wohn-, Gewerbe- und Logistiktutzungen in einem Umfang von 6.158 Hektar (ha). Hinzu kommen Innenbereichsflächen im Umfang von 2.151 ha, die allerdings nicht zum Flächenverbrauch gezählt werden, da sie bereits als Siedlungs- und Verkehrsfläche erfasst sind. Auf den Wohnbauflächen der APK 2.0- Ergebnisflächen können rund 185.670 Wohneinheiten (WE) realisiert werden (4. LEP Änderung), sodass der Zielwert von 200.000 Wohneinheiten leicht verfehlt wird.

Tabelle 1: APK 2.0 Ergebnisflächen Wohnen und Gewerbe

	APK 2.0 Ergebnisflä- che	davon:		mögliche Wohn- einheiten
		Außenent- wicklung	Innenent- wicklung	
Wohnen	5.027 ha	3.719 ha	1.308 ha	185.674
Gewerbe	3.282 ha	2.439 ha	843 ha	
	8.309 ha	6.158 ha	2.151 ha	

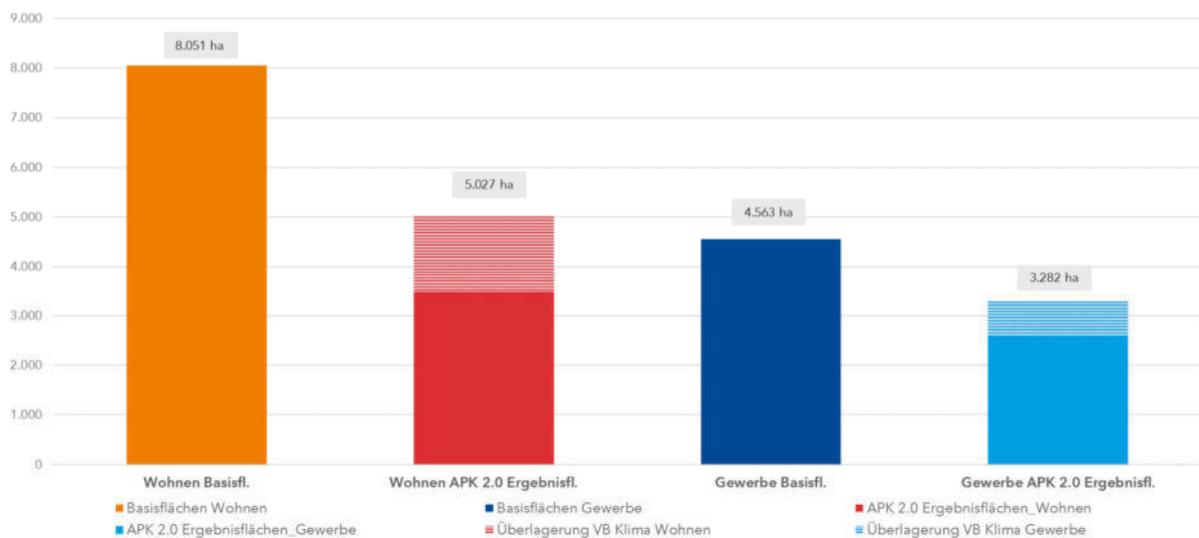


Abbildung 1: APK 2.0 Basis- und Ergebnisflächen Wohnen und Gewerbe mit anteiliger Überlagerung Vorranggebiete Klimafunktion (neu)

Mit dem vorliegenden APK 2.0 ist die nächste Etappe auf dem Weg zu einem neuen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) erreicht. Das Konzept schafft die fachliche Grundlage für eine weiter vertiefende Prüfung der Frage, wo und in welchem Umfang Räume der Region Südhessen künftig zu Wohn- sowie gewerblichen Zwecken genutzt werden können.

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Ein weiterer Schritt wird darin bestehen, die vorgeschlagene Flächenkulisse für besondere Klimafunktionen durch die Regionalversammlung Südhessen abschließend festzulegen sowie bisher nicht berücksichtigte Belange, wie beispielsweise die Eignung von Räumen für landwirtschaftliche Nutzungen oder die Schutzwürdigkeit von Räumen in den Wirkzonen von Natura 2000- Gebieten zu berücksichtigen.

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

2 Einführung

Mit der vorliegenden, zweiten Version des Aktualisierten Plankonzeptes (APK 2.0) erfolgt eine Ergänzung und Weiterentwicklung des im Juni 2020 vorgelegten ersten APK 1.0. Die methodische Vorgehensweise ist weitgehend identisch, eine wesentliche Anpassung besteht in der Berücksichtigung der Ergebnisse der landesweiten Klimaanalyse des Landes Hessen.

Das APK 2.0 stellt damit einen wichtigen Meilenstein auf dem Weg zu einem neuen Regionalplan Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) dar. Das Konzept schafft die fachliche Grundlage für eine vertiefende Prüfung der Frage, wo und in welchem Umfang Räume der Region Süd Hessen künftig zu Wohn- sowie gewerblichen Zwecken genutzt werden können.

Wichtig zu betonen ist: die im vorliegenden APK 2.0 ermittelten Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe sind noch nicht abschließend und dürfen nicht mit einem zu erstellenden Regionalplanentwurf, der gem. §10 Abs. 2 ROG für eine Offenlage genutzt wird, gleichgesetzt werden.

Bis zur Erstellung eines solchen Entwurfs sind noch weitere Schritte erforderlich, im Rahmen derer bislang noch nicht vollständig berücksichtigte Fachbelange in die Flächenkulisse eingearbeitet werden. Hierzu zählen neben der Berücksichtigung von Räumen für landwirtschaftliche Nutzungen oder die Schutzwürdigkeit von Flächen innerhalb der Wirkzonen von Natura 2000- Gebieten auch die vom Plangeber abschließend festzulegenden Klimafunktionsflächen (siehe Anhang).

Das APK 2.0 setzt mittels GIS-gestützter Berechnung die Beschlüsse der Regionalversammlung Süd Hessen um und stellt deren Auswirkungen dar. Das APK 2.0 basiert damit auf einer stärkeren Berücksichtigung von Freiraumbelangen. Die im REK und den RV-Kommunengesprächen ermittelten Flächen wurden dementsprechend weiter untersucht. Der nächste Schritt besteht in der Interpretation der Ergebnisse des APK 2.0 auf fachlicher und politischer Ebene.

2.1. Rückblick

Ausgangspunkt der Diskussion über zukünftige Wohnbau- und Gewerbeflächen war das Regionale Entwicklungskonzept Süd Hessen (REK). Dieses wurde im Zeitraum zwischen April 2018 und Juni 2019 durch das Planungsbüro Albert Speer und Partner (AS+P) im Auftrag des Regierungspräsidiums erstellt. Auf der Grundlage des im REK entwickelten Raumbildes, das sich insbesondere an den Verkehrsachsen orientiert, wurden anhand bestimmter Kriterien wie der Erreichbarkeit von Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs sowie der Raumverträglichkeit von den Projektbeteiligten Flächenvorschläge für die Raumnutzung zu Siedlungs- sowie Gewerbebezwecken erarbeitet.

Dabei wurde auf der Grundlage des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 ein Bedarf von rund 330.000 Wohneinheiten bis 2030 zugrunde gelegt. Besonders geeignete Flächen wurden als „regional-bedeutsame“ Flächen hervorgehoben.

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Ausgehend von den Ergebnissen des REK fand bis Dezember 2019 ein politischer Willensbildungsprozess in der Regionalversammlung Südhessen (RVS) statt. Ergebnis dessen ist ein größtenteils einstimmiger Beschluss sämtlicher Fraktionen der RVS, die das Regionale Entwicklungskonzept Südhessen in maßgeblichen Punkten fortentwickeln.

In seiner Sitzung vom 13. Dezember 2019 hat der Träger der Regionalplanung die obere Landesplanungsbehörde mit der Erstellung des APK beauftragt. Zentrales Anliegen der RVS ist dabei die Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben zum Flächensparen sowie die Sicherung der Freiraumqualitäten durch die Verhinderung einer weiteren Zersiedlung. Im Aktualisierten Plankonzept sollen weitere, vom Regionalverband Frankfurt-RheinMain (Regionalverband - RV) ermittelte Flächen aufgenommen und gleichzeitig systematisch Belange des Natur- und Klimaschutzes sowie Freiraumqualitäten berücksichtigt werden.

Im Juni 2020 hat das Regierungspräsidium Darmstadt der RVS die erste Version des Aktualisierten Plankonzepts zur Beratung vorgelegt. Da zu diesem Zeitpunkt absehbar war, dass die landesweite Klimaanalyse zu einer Neubewertung der für Klimafunktionen relevanten Flächen führen wird, wurde entschieden, die Ergebnisse der landesweiten Klimaanalyse abzuwarten und anschließend bei der Ermittlung der Flächenkulisse des APK 2.0 zu berücksichtigen. Gleichzeitig wurde die Zeit genutzt, den Fachbehörden des Regierungspräsidium Gelegenheit zu geben, sich zu der fortgeschriebenen Flächenkulisse APK 1.0 Stellung zu nehmen. Mit dem nun vorgelegten APK 2.0 sind diese Arbeitsschritte erfolgt.

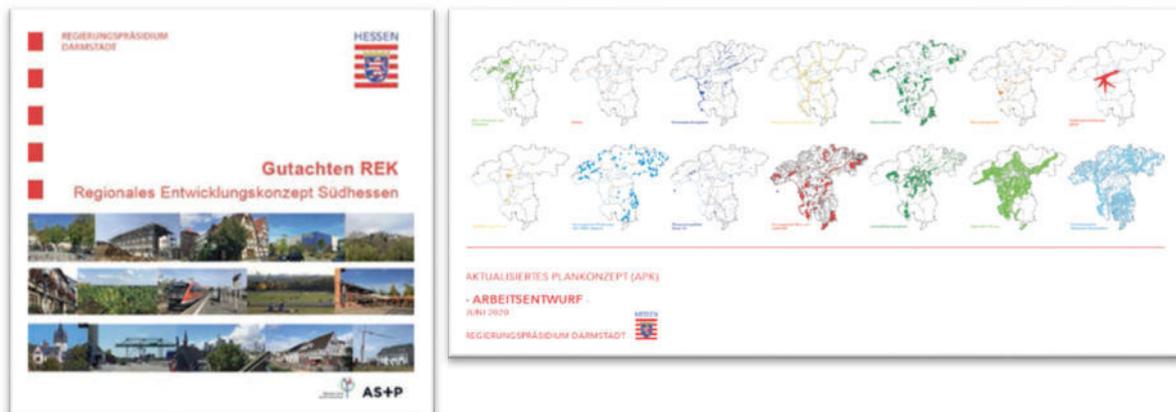


Abbildung 2: Deckblatt REK Broschüre und APK 1.0

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

2.2. Inhalt und Ziele des APK 2.0

Während das APK 1.0 aus zwei inhaltlichen Teilen bestand und neben der Ermittlung einer neuen Flächenkulisse für Wohnen und Gewerbe in Südhessen auch ausgewählte inhaltliche Schwerpunktthemen behandelte, fokussiert das APK 2.0 ausschließlich auf die fortgeschriebene Flächenkulisse auf Basis aktuellster Datengrundlagen, insbesondere die Berücksichtigung der vorläufigen Ergebnisse der landesweiten Klimaanalyse und den daraus abgeleiteten Vorschlagskulissen für Vorrang- und Vorbehaltsgebiete mit besonderer Klimafunktion. Anzuwendende Planungsgrundsätze

Die Erarbeitung des APK 1.0 sowie dessen Fortschreibung im APK 2.0 erfolgten in enger Abstimmung mit dem RV. Zentrale Grundlage für das methodische Vorgehen ist der Beschluss der RVS vom 13. Dezember 2019. Dieser enthält im Wesentlichen die folgenden flächenrelevanten Aussagen und Abwägungsdirektiven:

- Insgesamt sind die **Freiraumqualitäten in Form von Tabuzonen stärker zu berücksichtigen**. Daher: keine Planung innerhalb von Räumen, die gesetzlichen Restriktionen (Bannwald, Erholungs- und Schutzwald, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete der Zonen I+II, Höchstspannungsfreileitungen, etc.) unterliegen (siehe Übersicht Restriktionen Tabelle 2).
- Grundsätzlich keine Inanspruchnahme der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete Regionaler Grünzug für Gebiete mit entgegenstehendem Nutzungsvorrang > 5 ha. Ausnahme: Die Funktionen des Regionalen Grünzugs - insbesondere die Sicherung der polyzentrischen Siedlungsstruktur - wird trotz einer Inanspruchnahme erhalten und es erfolgt ein quantitativer und qualitativer Ausgleich an anderer Stelle.
- Grundsätzlicher Ausschluss der im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen. Während im APK 1.0 noch die aktuell gültige Flächenkulisse über Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion verwandt wurden, kommt im APK 2.0 der gutachterliche **Vorschlag für die Festsetzung von neuen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten** zur Anwendung. Eine fachliche Vertiefung der neuen Flächenkulisse „Klima“ wird im Rahmen der im Frühjahr 2022 zur Beratung vorzulegenden Eckpunktepapiere erfolgen.
- Es sollen die sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000 in der Fassung der 3. Änderung ergebenden Dichtewerte angewandt werden - um damit die rechnerische Menge an realisierbaren Wohneinheiten zu berechnen. Zielwert ist ein durch die Kapazitäten der Bauwirtschaft deckbarer Bedarf von rund **200.000 Wohneinheiten bis 2030**.
- Aufgrund der Tatsache, dass die 4. Änderung des Landesentwicklungsplans am 4. September 2021 in Kraft getreten ist, wird auf Basis der geänderten Mindestdichtewerte eine Vergleichsrechnung gegenüber den bislang gültigen Mindestdichtewerten der 3. LEP- Änderung angestellt.

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

- Der **Flächenverbrauch** für Siedlungsflächen (Wohnen, Gewerbe, Logistik, Verkehr, etc.) soll im neuen Regionalplan für die Region Südhessen **auf maximal 5.500 ha (Deckel) begrenzt** werden.
- Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe mit dem Schwerpunkt Logistik sollen nur nach Abstimmung mit den jeweiligen Kommunen aufgenommen werden.
- Die Flächenkulisse des APK ist mit den Daten des Regionalverbands zu harmonisieren.
- Das APK soll - ähnlich wie das REK - Flächen enthalten, die erst in einem späteren RPS/RegFNP festgelegt werden.

Hinweis: Das hier vorgelegte APK 2.0 enthält nur Flächen, die für die Geltungsdauer des zukünftigen Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan vorgesehen sind. Die Ermittlung von Flächenpotenzialen, die langfristig in Betracht kommen (vergleichbar mit „weiteren Flächen“ des REK), ist erst dann zielführend, wenn sich die aus den Daten der landesweiten Klimaanalyse resultierenden Restriktionen auf der Grundlage politischer Beschlüsse hinreichend verfestigt haben. Die vom RV eingebrachten Flächen sind nicht nach zeitlicher Eignung unterschieden, weshalb diese Flächen vollständig im APK 2.0 enthalten sind.

Im vorliegenden APK 2.0 wird die Flächenkulisse für Wohnen und Gewerbe in Südhessen in drei Schritten ermittelt. Die methodische Vorgehensweise orientiert sich im Wesentlichen an der Vorgehensweise beim APK 1.0, weicht allerdings in einigen Punkten davon ab. Diese werden im Folgenden erläutert.

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

3 Methodisches Vorgehen zur Berechnung der APK Flächenkulisse

3.1. Schritt 1: Basisflächenpool

Im ersten Schritt wurde ein Pool an Ausgangsflächen (Basisflächenpool) gebildet, der sich aus den Flächenvorschlägen aus dem REK sowie den Vorschlägen aus den Kommunengesprächen, die die Verbandsspitze des RV mit seinen 75 Mitgliedskommunen geführt hat, zusammensetzt. Der Basisflächenpool ist also das Ergebnis der Zusammenlegung von zwei voneinander unabhängigen Datensätzen zu einem Datensatz.

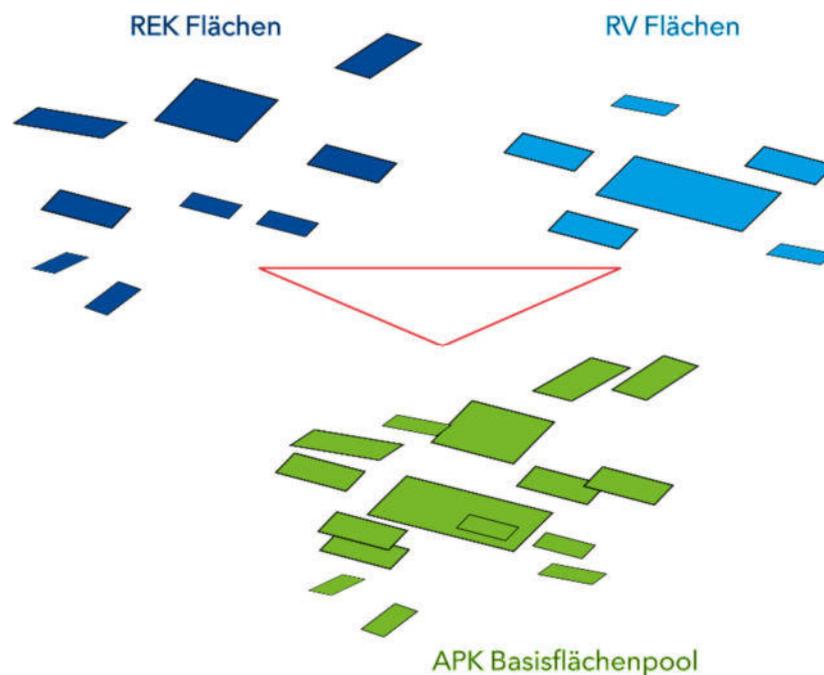


Abbildung 3: Schematische Darstellung zur Bildung des APK-Basisflächenpools

In beiden Ausgangsdatsätzen sind Flächen ab einer Größe von 0,5 Hektar enthalten. Während der Regionale Flächennutzungsplan aufgrund des Maßstabs eine kartografische Darstellung auch von solch kleinen Flächen ermöglicht, können im Regionalplan Südhessens aufgrund des Maßstabs von 1:100.000 nur Flächen ab einer Größe von 3 Hektar kartografisch dargestellt werden. Wichtig ist aber: die Berechnungen im vorliegenden APK 2.0 berücksichtigen alle Flächen, unabhängig von ihrer späteren Darstellung in der offiziellen Plankarte.

Der Basisflächenpool lässt sich nach der vorrangigen Nutzung (Vorranggebiete Siedlung oder Vorranggebiete Industrie und Gewerbe) sowie nach der Lage innerhalb oder außerhalb des Siedlungszusammenhangs (Innen-/ Außenentwicklung) differenzieren. Alle Flächen des Basisflächenpools sind für die Entwicklung innerhalb der Laufzeit des zukünftigen Regionalplans vorgesehen. Die beiden Ausgangs-Datsätze (REK und RV) sind im Hinblick auf die enthaltenen Informationen unterschiedlich strukturiert. Unter Beibehaltung aller Ursprungsinformationen wurde jede Fläche einheitlich mit folgenden Merkmalen ergänzt:

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

3.1.1. Innenentwicklung / Außenentwicklung

Für jede Fläche des Basisflächenpools ist hinterlegt, ob sich diese im bestehenden Siedlungsbereich befindet oder als Fläche der Außenentwicklung anzusehen ist. Grundlage zur Festlegung „innen oder außen“ ist der im Amtlichen Topographisch-Kartographische Informationssystem (ATKIS) enthaltene Datensatz „Ortslage“. Dieser beschreibt eine im Siedlungszusammenhang bebaute Fläche. Durch eine GIS-technische Verschneidung wird zugeordnet, ob eine Fläche dem Innen- oder dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Die Unterscheidung zwischen Innen- und Außenentwicklung ist wichtig, um eine Aussage treffen zu können, ob der von der RVS vorgegebene „Deckel“ von 5.500 ha Flächeninanspruchnahme bis 2030 eingehalten wird. Unter Flächeninanspruchnahme wird üblicherweise die Umwandlung von Landwirtschafts- oder Waldfläche in Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) verstanden. Da Innenentwicklungsflächen bereits zu den SuV-Flächen zählen, fallen nur Außenentwicklungsflächen unter den „Flächen-Deckel“.

3.1.2. Räumliche Lage und Flächen-Herkunft

Alle Flächen enthalten die Informationen bezüglich der Zugehörigkeit zur jeweiligen Kommune, Landkreis, Raumstruktur, LEP Dichtewert (3. und 4. Änderung), Lage innerhalb oder außerhalb des RV-Gebiets etc.

Durch die Zusammenlegung der Datensätze kommt es teilweise zu einer räumlichen Überlagerung („Deckungsgleichheit“) von Flächen bzw. Teilflächen. Damit sind bezüglich der Information zur Flächenherkunft drei Fallkonstellationen möglich: 1) Flächen mit Ursprung REK, 2) Flächen mit Ursprung RV und 3) deckungsgleiche Herkunft REK & RV.

3.1.3. Weiterentwicklung und Aktualisierung des Basisflächenpools (ggü. APK 1.0)

Die nach Veröffentlichung des APK 1.0 erfolgte Weiterentwicklung und Aktualisierung des Basisflächenpools betrifft folgende Aspekte:

- **Flächenkonsolidierung:** Einerseits besteht der Datensatz der REK Flächen aus (zum Teil) kleinteiligen Flächen. Damit wurde das Ziel verfolgt, die jeweils „darunter liegende“ Festlegung der RPS/RegFNP 2010 mitzuführen. Durch die Zusammenführung mit den vom RV eingebrachten Flächen nahm die Fragmentierung der (Teil-)Flächen weiter zu. Im Rahmen einer Bereinigung wurden fragmentierte Flächen zu planerisch sinnvollen Flächenzuschnitten zusammengeführt. Dadurch hat sich die absolute Anzahl der Flächen reduziert, nicht aber die Gesamtflächengröße.
- **Flächenausgleich durch RegFNP-Änderungen berücksichtigt:** Am 29. April 2015 wurde von der Verbandskammer des RV die Richtlinie zum Flächenausgleich beschlossen. Die Richtlinie besagt, dass Kommunen, die durch eine Änderung des RegFNP zusätzliche Fläche als Bauflächen in Anspruch nehmen wollen, an anderer Stelle dargestellte Bauflächen in einem Flächentausch zurückgeben. Die im Rahmen des Flächenausgleichs „zurückgegebenen“ Flächen stehen damit nicht mehr für eine zukünftige Siedlungsentwicklung zur Verfügung und wurden konsequenterweise aus dem Basisflächenpool

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

entfernt. Aufgrund dessen reduzierte sich der Basisflächenpool um elf potenzielle Wohnbauflächen und zwei potenzielle Gewerbeflächen.

Auch wurden die RegFNP-Änderungsverfahren der letzten 3 Jahre (1.1.2018-30.6.2021) im Basisflächenpool berücksichtigt.

- Sonderbau- und Gemeinbedarfsflächen als Teil der Wohnbauflächenpotenziale ohne Einfluss auf die Zahl der Wohneinheiten: Entsprechend § 5 BauGB enthalten die vom RV eingebrachten Flächen neben Angaben zur allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung auch Angaben zur besonderen Art ihrer baulichen Nutzung. Entsprechend der Systematik im aktuell gültigen RPS/RegFNP 2010, werden die beiden besonderen Arten baulicher Nutzung „Sonderbauflächen“ und „Gemeinbedarf“ den Wohnbauflächen zugeordnet.

Diese Flächen werden zwar hinsichtlich der in Kapitel 4.1 berechneten Flächeninanspruchnahme berücksichtigt, die Flächen werden allerdings nicht für die Berechnung der rechnerisch möglichen Wohneinheiten in Kapitel 4.2 herangezogen.

- **Aktualisierung und Ergänzung berücksichtigter Restriktionen:** Durch den Beschluss der RVS über die 1. Änderung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) am 2. Juli 2021 ergaben sich Änderungen/Klärungen hinsichtlich der bis dato noch im Planwerk enthaltenen Weißflächen, die nun entsprechend berücksichtigt wurden. Zudem wurde der Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafen Egelsbach in die Liste der Restriktionen aufgenommen. Infolge der hausinternen Beteiligung (siehe folgender Abschnitt) wurden die Tagschutzzone 1 (ohne Auswirkungen auf die Flächenkulisse, da vollständig innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets) und die Nachtschutzzone des Frankfurter Flughafens als zusätzliche Restriktion aufgenommen.

3.1.4. Schlussfolgerungen aus der hausinternen Beteiligung zum APK 1.0

Im ersten Quartal 2021 wurde die hausinterne Beteiligung zu den potenziellen Siedlungsflächen (Wohnen und Gewerbe) aus dem APK 1.0 durchgeführt. In diesem Rahmen haben die Fachbereiche Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft, Forst und Verkehr ihre zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Belange flächenspezifisch mitgeteilt. Hierbei ist zu beachten, dass diese Informationen auf der Grundlage der Flächen des APK 1.0 eingeholt wurden. Dies bedeutet zwar, dass die Beurteilung der im APK 2.0 neu hinzugekommenen Flächen nachgeholt werden muss. Jedoch besteht durch die frühzeitige Einbeziehung der Fachbereiche schon jetzt Aufschluss darüber, mit welchen fachlichen Belangen im weiteren Verfahren voraussichtlich umgegangen werden muss. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die betroffenen Belange im APK 2.0 wesentlich unterscheiden.

Als Ergebnis der Auswertung der hausinternen Beteiligung wurden die vorgebrachten Belange in drei Kategorien eingeteilt. Die erste Kategorie umfasst solche Belange, die aufgrund rechtlicher Vorgaben zu einem Ausschluss der davon betroffenen Flächen als Siedlungsflächen führen (rote Kategorie). Da die wesentlichen Restriktionen bereits im APK 1.0 berücksichtigt wurden, führte diese Kategorie zu keinen erheblichen Veränderungen der Flächenkulisse im APK 2.0.

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Bei der zweiten Kategorie handelt es sich um Hinweise allgemeiner Art sowie um Belange, die auf der Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen bzw. können (grüne Kategorie). Diese Kategorie hat somit keine Auswirkungen auf die zukünftige Kulisse der Siedlungsflächen im RPS/RegFNP.

Die dritte Kategorie umfasst die abwägungsrelevanten und damit den Großteil der vorgebrachten Belange (gelbe Kategorie). Diesbezüglich ist im weiteren Verfahren zur Neuaufstellung des RPS/RegFNP eine Entscheidung herbeizuführen, welche Bedeutung den Belangen bei der Abwägung mit der grundsätzlichen Eignung der Flächen als potenzielle Siedlungsfläche zukommt. Diese Entscheidung kann flächenspezifisch, aber auch grundsätzlicher Art sein.

3.2. Schritt 2: Raumwiderstände / Restriktionen ohne neue Klimafunktionsflächen

- Im zweiten Schritt wurden alle Raumwiderstände (Restriktionen) zusammengefasst, innerhalb derer zukünftig keine Siedlungsentwicklung für Wohnen oder Gewerbe zulässig sein soll. Während im APK 1.0 die Gruppe der Raumwiderstände entsprechend ihrer rechtlichen Bindungswirkung in drei Kategorien differenziert wurden, entfällt diese Unterscheidung im APK 2.0 aus Darstellungsgründen. **Vielmehr wurden alle Restriktionen - außer den neu vorgeschlagenen Klimafunktionsflächen - zu einer Gruppe an Restriktionen vereint.** Tabelle 2 zeigt die im ersten Analyseschritt berücksichtigten Restriktionen. Mithilfe einer GIS-technischen Verschneidung wurden die (Teil-)Flächen aus dem Basisflächenpool entfernt, die von einer oder mehreren Restriktionen überlagert werden.

Dabei wurden folgende Ausnahmen zugelassen:

- Flächen, die nur vom Regionalen Grünzug überlagert werden und eine Größe von 5 ha nicht überschreiten, bleiben entsprechend dem Beschluss der RVS vom 13. Dezember 2019 im Flächenpool enthalten. Auf die Einzelfallprüfung, ob der in Anspruch genommene regionale Grünzug vor Ort ausgeglichen werden kann (wie im RVS Beschluss bestimmt) wurde bewusst aus Zeitgründen verzichtet.
- potenzielle Wohnbauflächen, die innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereichs (Innenbereich) liegen und vom Siedlungsbeschränkungsbereich des Frankfurter Flughafens bzw. der Tag- und Nachtschutzzone überlagert werden, bleiben im Flächenpool enthalten. Hintergrund ist, dass durch § 5 Abs. 3 Nr. 5 Fluglärmschutzgesetz hier unter bestimmten Voraussetzungen Siedlungsentwicklung zulässig ist.

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Tabelle 2: Übersicht der im APK 2.0 angewendeten Restriktionen

Vergleich zu APK 1.0	Restriktionen	angewendet für	
		Wohnen	Gewerbe
	Bannwald, Schutzwald	x	x
	Wasserschutzgebiete Zonen I+II	x	x
	Überschwemmungsgebiete HQ100	x	x
	gesetzlich geschützte Biotope	x	x
	Natura 2000 Gebiete = FFH --+ Vogelschutzgebiete	x	x
	Naturschutzgebiete	x	x
	Landschaftsschutzgebiet	x	x
aktualisiert	VRG Regionaler Grünzug (sofern >5ha)	x	x
	VRG Natur und Landschaft	x	x
	Siedlungsbeschränkungsgebiet Flughafen Frankfurt	x	
neu	Tagschutzzone I - Flughafen Frankfurt	x	
neu	Nachtschutzzone - Flughafen Frankfurt	x	
neu	Siedlungsbeschränkungsgebiet Flughafen Egelsbach	x	
aktualisiert	VRG Windenergie inkl. 1.000 m Abstand Wohnen	x	
aktualisiert	VRG Windenergie inkl. 600m Abstand Gewerbe		x
	Höchstspannungsfreileitungskorridor 800 m	x	
	Störfallbetriebe („Seveso“) inkl. untersch. Achtungsabstände	x	
neu	pot. VRG besondere Klimafunktionen	x	x
neu	pot. VBG besondere Klimafunktionen	x	x

3.3. Schritt 3: Berücksichtigung neu vorgeschlagener Klimafunktionsflächen

Mit dem Ziel, die Effekte der nun vorliegenden neuen Vorschlagskulisse für Vorrang- und Vorbehaltsgebiete mit besonderer Klimafunktion auf die Flächenkulisse deutlich zu machen, wurden der im 2. Bearbeitungsschritt ermittelte Flächenpool separat mit der vorgeschlagenen „Flächenkulisse Klima“ verschnitten. Hierbei wird zwischen den potenziellen Vorranggebieten und potenziellen Vorbehaltsgebieten für Klimafunktion unterschieden.

Die beiden vom beauftragten Gutachterbüro vorgeschlagene, potenziellen Flächenkulissen Klima bestehen sowohl aus möglichen Vorranggebieten für besondere Klimafunktionen („VRG Klima_neu“), als auch möglichen Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen („VBG Klima_neu“); siehe Erläuterungen im Anhang.

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Entsprechend der grundsätzlichen Systematik im Regionalplan, haben Vorranggebiete als Ziele der Raumordnung eine verbindliche, abschließend abgewogene Wirkung. Demgegenüber stellen Vorbehaltsgebiete im Rahmen der Abwägung Abwägungsdirektiven dar, d.h. die jeweils „vorbehaltenen“ Belange sind „mit besonderem Gewicht“ (vgl. §7 Abs. 3 Satz 2 ROG) zu berücksichtigen. Um diesem Umstand entsprechend Rechnung zu tragen **wurde entschieden, dass die vorgeschlagene potenzielle Flächenkulisse Vorranggebiet Klimafunktion als Ausschlusskriterium für eine mögliche Siedlungsentwicklung im APK 2.0 behandelt wird.**

- Folglich wurde die aus dem 2. Schritt resultierende Flächenkulisse mit den vorgeschlagenen potenziellen Vorranggebieten Klimafunktion („VRG Klima_neu“) verschnitten und Überlagerungen aus dem Datensatz entfernt. Das Ergebnis wird als APK 2.0 Ergebnisfläche bezeichnet und umfasst Flächen, die keiner der betrachteten (und in Tabelle 2 dargestellten) Restriktionen unterliegen. Die vorgeschlagenen potenziellen Vorbehaltsgebiete Klimafunktion („VBG Klima_neu“) wurden nicht per se als Ausschlusskriterium berücksichtigt. Überlagerungen von „VBG Klima_neu“ mit den APK 2.0 Ergebnisflächen sind demnach möglich. Um den Umfang dieser Überlagerungen deutlich zu machen, wurde der Anteil einer Überlagerung pro Fläche berechnet und in der Ergebnisdarstellung in Kapitel 4 separat ausgewiesen.

Hinweis: die oben beschriebenen Verschneidungen von Restriktionen (inkl. Klima) und Basisflächen führen im Ergebnis zu teilweise fragmentierten Geometrien, die unter Umständen aus stadtplanerischer Sicht keinen sinnvollen Zuschnitt (mehr) darstellen. In offensichtlichen Fällen wurden diese „Restflächen“ bereits aus den APK 2.0 Ergebnisflächen entfernt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass noch Flächen im Ergebnis enthalten sind, die aus Sicht der betreffenden Kommunen aufgrund des ungünstigen Zuschnitts keine Chance zur Umsetzung haben. Dies kann erst im Rahmen der ersten Offenlage durch Rückmeldung der Kommunen abschließend geklärt werden.

3.4. Umgang mit abgeschlossenen Bauleitplanverfahren und Zielabweichungsverfahren

Die gesamte Berechnung des APK 2.0 basiert auf Flächenpotenzialen, die in den Jahren 2018 und 2019 ermittelt wurden. Bis auf die unter Kapitel 3.1.3 beschriebenen Anpassungen, wurde der Flächenpool nicht bezüglich möglicher formaler Planungsverfahren aktualisiert. In der Folge können Flächen aufgrund der Überlagerung von Restriktionen aus dem Flächenpool entfernt werden, die in der Praxis bereits ein Bauleitplanverfahren durchlaufen haben und mithin Bestandsschutz genießen.

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Im Rahmen dessen wurden die aufgetretenen Konflikte mit den entsprechenden Fachbe-
langen im Bauleitplanverfahren behandelt und abgewogen¹. Flächen, auf die die beschrie-
bene Situation zutrifft, wurden wieder in die APK 2.0 Ergebnisfläche aufgenommen.

Flächen, die sich in einem laufenden Bauleitplanverfahren befinden und sich gleichzeitig
mit einer Restriktion überlagern, wurden für das hier vorgelegte Konzept nicht wiederauf-
genommen. Der Ergebnisflächenpool ist aber keine statische Größe. Sofern entsprechende
Bauleitplanverfahren durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan zum Abschluss kommen,
werden diese Flächen im Rahmen der Erstellung der Planentwürfe wieder in die Ergebnis-
flächen aufgenommen.

Gleiches gilt für Flächen, für die eine Zielabweichung bewilligt wurde, die aber ebenfalls
von den im APK 2.0 berücksichtigten Flächen überlagert sind. Auch diese Flächen wurden
nachträglich in den Ergebnisflächenpool aufgenommen. Da es sich hierbei um raumbe-
deutsame Planungsprozesse handelt, wurden Flächen von stattgegebenen (aber restrikti-
onsüberlagerten) Zielabweichungsverfahren gesondert dargestellt.

¹ Diese Flächen sind damit nicht mehr als „Entwicklungspotenzial“ anzusehen, sondern werden aus regional-
planerischer Sicht als Bestandsflächen erachtet.

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

4 Ergebnisse APK 2.0 Potenzialflächen

In Kapitel 4 werden die Ergebnisse aus der oben beschriebenen Verschneidung der angewendeten Restriktionen mit der Ausgangsgröße (Basisflächenpool) dargestellt. Dabei werden zunächst die Ergebnisse der Wohnbauflächenpotenziale und anschließend die Ergebnisse der Gewerbeflächenpotenziale aufbereitet.

Zusätzlich finden sich in den Anlagen zum APK 2.0 zwei Auswertungen bezüglich der im REK als Regionalbedeutsame Siedlungs- und Gewerbestandorte benannten Flächen.

4.1. Wohnbauflächen

Der Basisflächenpool für Wohnbauflächen umfasst insgesamt 8.051 Hektar. Davon entfallen 5.494 Hektar auf die im RV organisierten Kommunen (68 %) und 2.557 Hektar auf die Kommunen außerhalb des Regionalverbands.

Nach Verschneidung der Restriktionen und „pot. VRG Klima_neu“ **verbleiben in den APK 2.0 Ergebnisflächen insgesamt 5.027 Hektar.**

Dieser Gesamtwert teilt sich auf in **3.719 Hektar Außenentwicklungsflächen** und 1.308 Hektar Innenentwicklungsflächen.

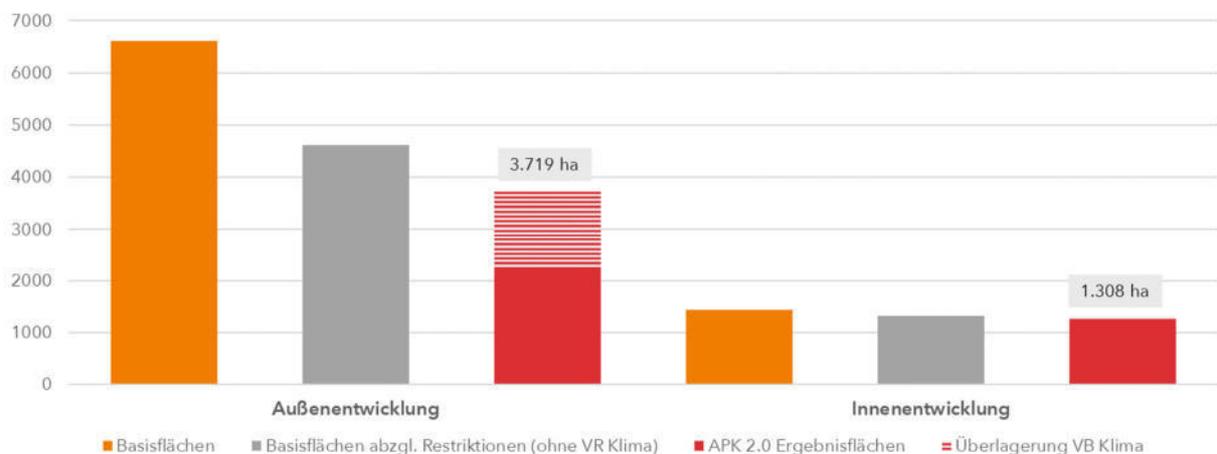


Abbildung 4: Ergebnis APK 2.0 Wohnbauflächen, differenziert nach Außen- und Innenentwicklungsflächen (Angaben in Hektar)

Die Überlagerung mit der vorgeschlagenen Flächenkulisse Vorbehaltgebiet Klima_neu ergibt, dass 1.453 ha der Außenentwicklungsflächen hiervon betroffen sind. Innenentwicklungsflächen sind nur in sehr geringem Umfang von VBG Klima_neu überlagert.

Die folgende Tabelle 3 zeigt die Ergebnisse auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Während sich insgesamt die Flächenpotenziale von Basis- zu Ergebnisflächen um rund 40% reduzieren, fällt der Rückgang durch die angewendeten Restriktionen (inkl. VRG Klima_neu) zwischen den Landkreisen und Städten sehr unterschiedlich aus. So verzeichnet der Wetteraukreis mit einem Rückgang von 13% den geringsten Effekt.

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Dagegen entfallen in der Stadt Darmstadt 78% der Flächenpotenziale durch die vorgenommenen Verschneidungen. Die Städte Frankfurt am Main und Wiesbaden weisen mit - 55% bzw. -49% ebenfalls überdurchschnittlich hohe Rückgänge auf. Überdurchschnittlich stark betroffen ist auch der Landkreis Offenbach mit einem Rückgang der Flächenpotenzialen von -56%.

Tabelle 3 zeigt weiterhin, der Haupt-Rückgang der Flächenpotenziale wird insgesamt durch den ersten Verschneidungs-Schritt, der Berücksichtigung der Freiraumkriterien ohne Klimafunktionsflächen, bestimmt.

Tabelle 3: Ergebnis APK 2.0 Wohnbauflächen, differenziert nach Landkreisen und kreisfreien Städten (Angaben in Hektar)

Landkreise/kreisfreie Städte	Basisflächen	Basisflächen abzgl. Restriktionen (ohne VRG Klima_neu)	APK 2.0 Ergebnisflächen	davon Überlagerung mit VBG Klima_neu
Bergstraße (LK)	413	298	263	102
Darmstadt (Stadt)	182	40	40	0
Darmstadt-Dieburg (LK)	611	554	366	191
Frankfurt am Main (Stadt)	1.004	481	473	137
Groß-Gerau (LK)	454	350	292	144
Hochtaunuskreis (LK)	735	612	474	132
Main-Kinzig-Kreis (LK)	1.150	830	768	252
Main-Taunus-Kreis (LK)	514	360	324	85
Odenwaldkreis (LK)	132	128	91	19
Offenbach (LK)	946	643	419	147
Offenbach am Main (Stadt)	100	88	74	35
Rheingau-Taunus-Kreis (LK)	248	203	203	82
Wetteraukreis (LK)	1.239	1.166	1.075	176
Wiesbaden (Stadt)	321	179	165	47
Gesamtergebnis	8.051	5.933	5.027	1.550

Die folgende Abbildung 5 zeigt, wie sich die Summe an APK 2.0 Ergebnisflächen Wohnen auf die (siedlungsbezogenen) Festlegungen im aktuell gültigen RPS/RegFNP 2010 verteilen. 58% der 5.027 ha Ergebnisflächen liegen in Bereichen, die bereits heute als Bestands- oder Planungsflächen für Siedlungsentwicklung festgelegt sind.

2.116 ha der APK 2.0 Ergebnisflächen liegen in Bereichen, die bislang weder als Siedlungsfläche Bestand oder Planung festgelegt sind und die einer Freiraumkategorie (i.d.R. Landwirtschaft) zugehörig sind. Nur für diese Flächen gab es noch keine politische Willensbildung hinsichtlich einer Nutzung für Siedlungszwecke.

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

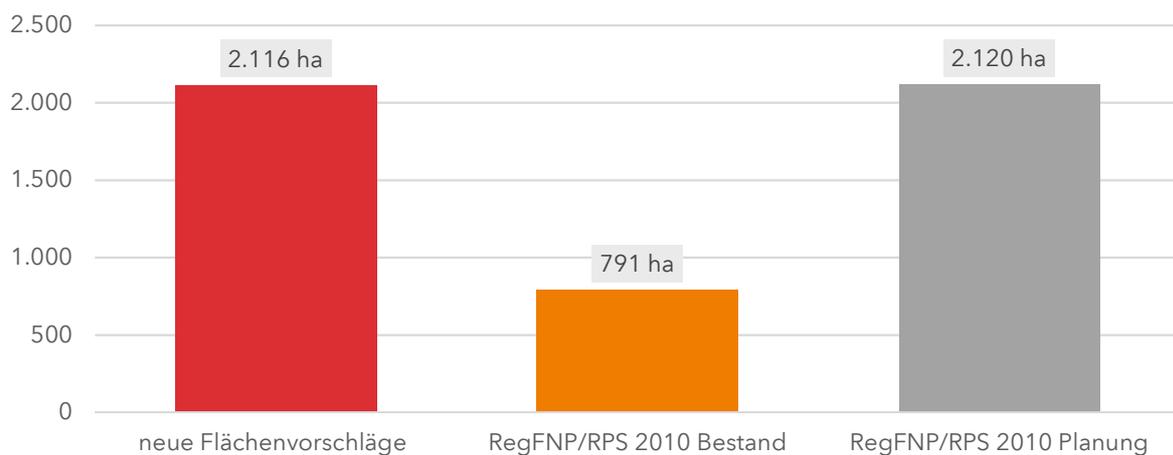


Abbildung 5: Ergebnis APK 2.0 Wohnbauflächen, bezogen auf die aktuellen Festlegungen im RPS/RegFNP 2010 (Angaben in Hektar)

4.2. Rechnerisches Potenzial an Wohneinheiten

Auf Basis der oben ermittelten Wohnbauflächenpotenziale folgt an dieser Stelle die Analyse der auf diesen Flächen erreichbaren Wohneinheiten. Hierfür werden die Mindestdichtewerte an Wohneinheiten pro Hektar (WE/ha) herangezogen, die sich durch die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) ergeben. Das Ergebnis resultiert aus Multiplikation der jeweiligen Flächengröße mit dem jeweiligen kommunenspezifischen Dichtewert. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die in der Praxis tatsächlich realisierbare Anzahl an Wohneinheiten im Einzelfall geringer ausfallen wird, da aufgrund der Nutzungsarten gemischter Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, Verkehrsflächen, Flächen für Infrastruktureinrichtungen (Ver- und Entsorgung) und Gemeinbedarfsflächen nicht die gesamte Fläche für Wohnbauzwecke zur Verfügung steht.

Wie in Kapitel 2.2 erläutert, geht aus dem Beschluss der RVS vom Dezember 2019 hervor, dass die (zu diesem Zeitpunkt gültigen) Mindestdichtewerte der 3. LEP Änderung für diese Berechnung verwendet werden sollen. Inzwischen ist die 4. Änderung des LEP mit geänderten Mindestdichtewerten in Kraft getreten. Diese Änderung betrifft insbesondere den Wegfall eines generellen Mindestdichtewerts für Kommunen, die im Regionalverband FrankfurtRheinMain organisiert sind. Weiterhin ergeben sich geringfügig gestiegene Mindestdichtewerte für einzelne Kommunen im Landkreis Darmstadt-Dieburg (Bereich Dieburg) sowie dem Main-Kinzig-Kreis (Bereich Wächtersbach).

Um den Effekt der geänderten Mindestdichtewerte aufzuzeigen, wurden in einer Vergleichsrechnung sowohl die Ergebnisse bei Anwendung der 3. als auch 4. LEP Änderung ermittelt. Gleichwohl sind nur die Ergebnisse auf Basis der 4. LEP Änderung für den zukünftigen RPS/RegFNP maßgeblich.

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Bei Berücksichtigung der Minstdichtewerte der 4. LEP Änderung ergibt sich ein Potenzial von rund 186.000 Wohneinheiten; bei Berücksichtigung der Minstdichtewerte der 3. LEP Änderung ergibt sich ein Potenzial von rund 204.000 Wohneinheiten.

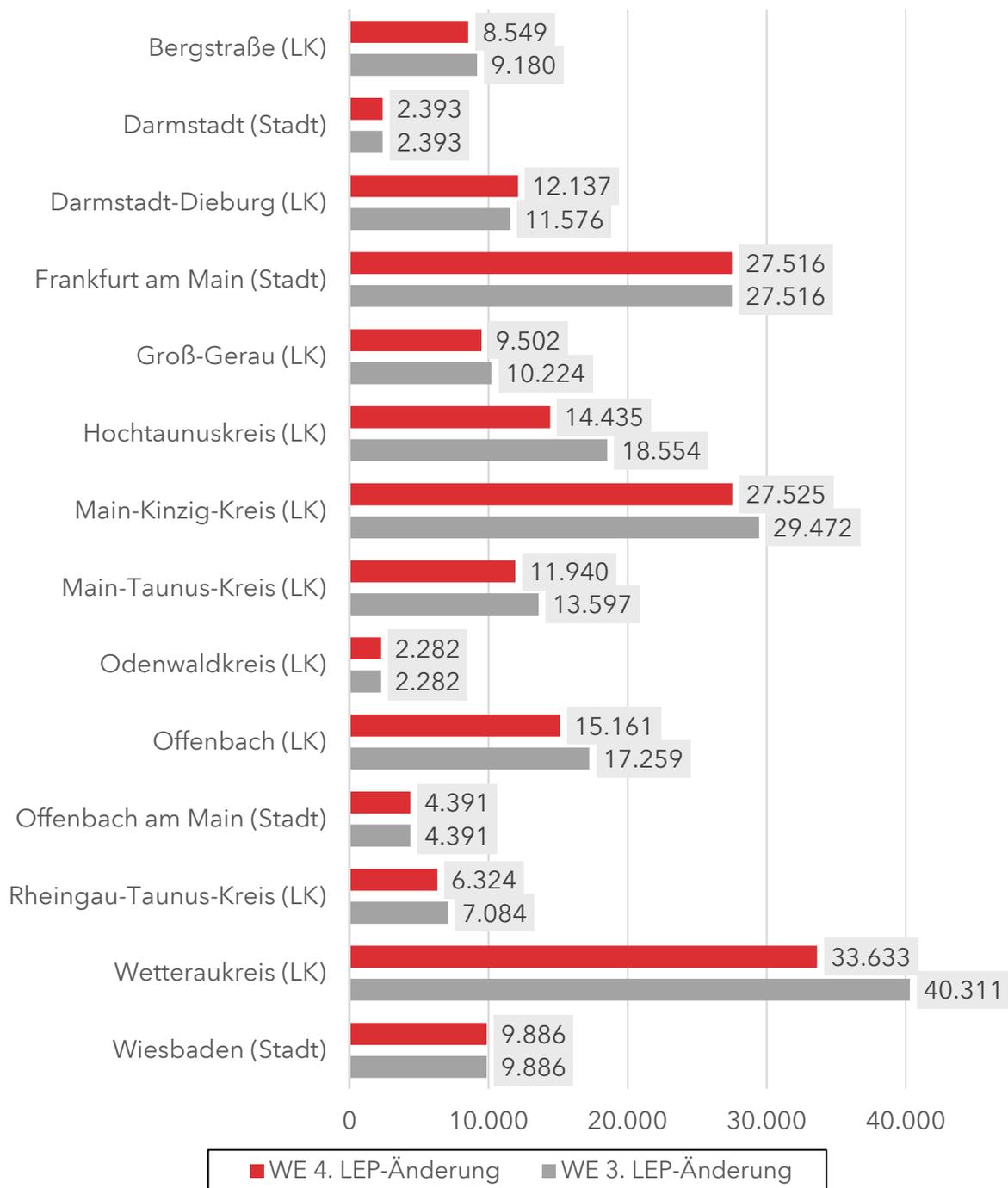


Abbildung 6: Rechnerisches Potenzial an Wohneinheiten auf Wohnbauflächen, differenziert nach 3. und 4. LEP Änderung

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Abbildung 6 zeigt die Unterschiede bei Anwendung der 3. und 4. LEP Änderung auf Ebene der Landkreis und kreisfreien Städte. Für die Oberzentren Frankfurt am Main, Offenbach am Main, Darmstadt und Wiesbaden bleiben die Minstdichtewerte - und damit rechnerisch möglichen Wohneinheiten identisch. Ein Rückgang an rechnerisch möglichen Wohneinheiten ergibt sich insbesondere für den Wetteraukreis, aber auch den Hochtaunuskreis, Landkreis Offenbach und den Main-Kinzig-Kreis. Einzig für den Landkreis Darmstadt-Dieburg resultiert ein höheres Potenzial an möglichen Wohneinheiten.

4.3. Exkurs: flächenhafte und diffuse Innenentwicklungspotenziale

Innenentwicklung bezeichnet die Nutzung innerörtlicher, bereits erschlossener Flächen mit dem Ziel, die bauliche Nutzung von Räumen im Außenbereich zu vermeiden. Die unterschiedlichen Arten von Innenentwicklung werden im Folgenden in die beiden Hauptkategorien flächenhafte und diffuse Innenentwicklung unterteilt. Flächenhafte Innenentwicklung bezeichnet die Um-, Nach- oder Wiedernutzung größerer Brach- oder Konversionsflächen oder auch einzelner Baulücken. Wesentlich ist, dass eine einzelne oder zusammenhängende Fläche für eine Bebauung aktiviert wird. Im Gegensatz dazu bezeichnet diffuse Innenentwicklung Baumaßnahmen, die sich entweder an bestehende Baukörper anschließt bzw. diese ergänzt oder den Umbau / Umnutzung bestehender Gebäude (siehe Abbildung 7).

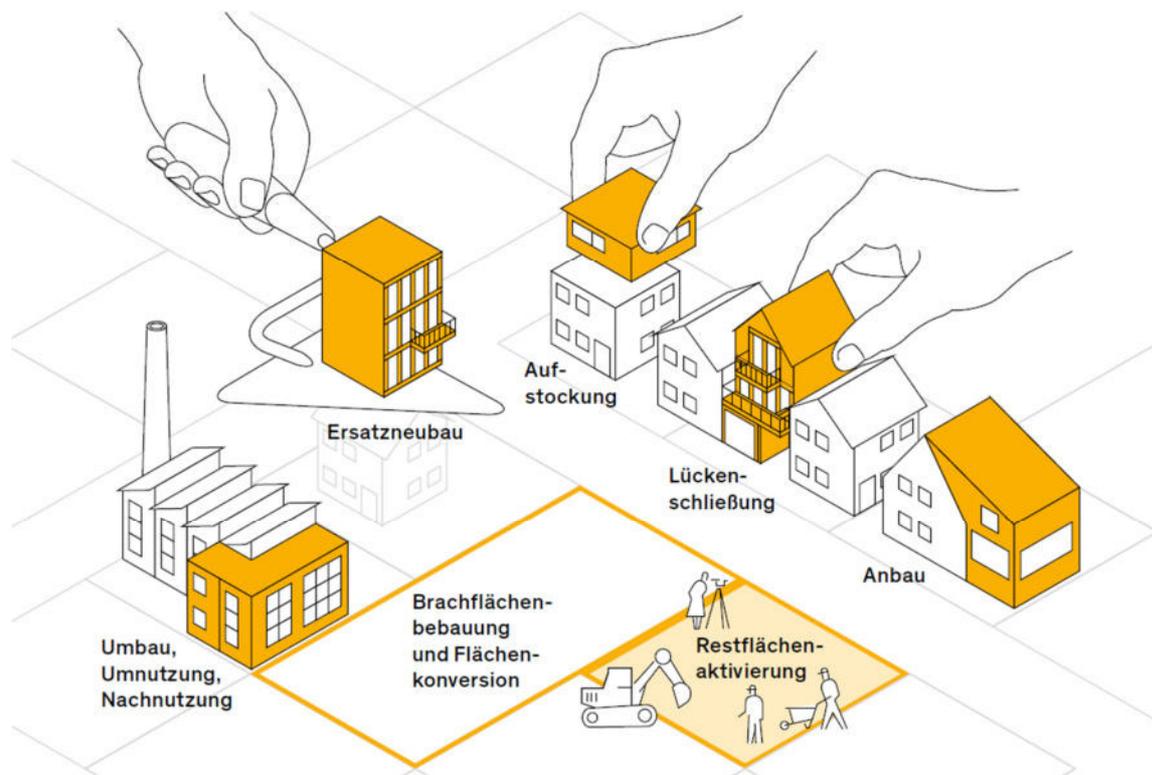


Abbildung 7: Schematische Darstellung zur Unterscheidung flächenhafte und diffuse Innenentwicklung (Quelle: Bundesstiftung Baukultur (2018): Baukultur Bericht 2018/19)

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Die im APK 2.0 berücksichtigten Flächenpotenziale im Innenbereich können ausschließlich der Kategorie flächenhafte Innenentwicklung zugerechnet werden. Um den Umfang an diffuser Innenentwicklung abzuschätzen, wurde auf Angaben aus dem Regionalen Entwicklungskonzept (REK) zurückgegriffen. Im Rahmen des REK wurde vom beauftragten Gutachter für jede Kommune ein Summenwert an potenziell möglichen Wohneinheiten im Innenbereich gemacht. Diese Angaben wurden aus den geführten Fachgesprächen, ausgewerteten kommunalen Innenentwicklungskatastern und eigenen Experteneinschätzungen abgeleitet. Da dieser Summenwert sowohl Potenziale der flächenhaften als auch diffusen Innenentwicklung umfasst, wurde rückwirkend der Anteil durch flächenhafte Innenentwicklung realisierbaren Wohneinheiten ermittelt und von der Gesamtsumme abgezogen. Das Ergebnis der Differenz bildet das Potenzial zusätzlicher Wohneinheiten durch diffuse Innenentwicklung. Entsprechend dieser Vorgehensweise wird mit einem theoretischen Potenzial von rund 55.000 Wohneinheiten durch diffuse Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden Südhessens gerechnet. Zu beachten ist, dass dieses Potenzial nur als grobe Schätzung zu verstehen ist. Zudem sind die in der Praxis auftretenden Umsetzungshemmnisse (z.B. Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, bau- und planungsrechtliche Voraussetzungen) nicht vollständig in der Schätzung berücksichtigt. Daher muss zwischen einem theoretischen und tatsächlich realisierbaren Innenentwicklungspotenzial differenziert werden. Die Erfahrungen aus Kommunen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zeigen, dass das tatsächlich realisierbare Potenzial deutlich unter dem theoretischen Potenzial liegt². Unter der Annahme, dass lediglich rund 35% des oben bezifferten, theoretischen Innenentwicklungspotenzials einer Realisierung zugeführt werden kann, ergibt sich ein Potenzial von ca. 20.000 zusätzlichen Wohneinheiten in Südhessen aufgrund von Aufstockung, Anbau, Lückenschluss oder Umnutzung.

4.4. Gewerbeflächen

Der Basisflächenpool für Gewerbeflächen umfasst insgesamt 4.563 Hektar. Davon entfallen 3.171 Hektar auf die im RV organisierten Kommunen (69 %) und 1.392 Hektar auf die Kommunen außerhalb des Regionalverbands.

Nach Verschneidung der Restriktionen und „pot. VRG Klima_neu“ **verbleiben in den APK 2.0 Ergebnisflächen insgesamt 3.282 Hektar.**

Dieser Gesamtwert teilt sich auf in **2.439 Hektar Außenentwicklungsflächen** und 843 Hektar Innenentwicklungsflächen (siehe Abbildung 8).

² vgl. Innenentwicklungspotenziale auf kommunaler und regionaler Ebene - Ermittlung des realisierbaren Potenzials. Deutsches Institut für Urbanistik -Difu-, Berlin (Hrsg.); Bundesministerium für Bildung und Forschung, Berlin (Förd.); Müller-Herbers, Sabine (Verf.); Kauertz, Christine (Verf.); In: Frerichs, Stefan u.a. (Hrsg.), Flächen- und Standortbewertung für ein nachhaltiges Flächenmanagement. Methoden und Konzepte, Berlin (2010); S. 149-163; ISBN 978-3-88118-444-1 (Reihe REFINA. Beiträge aus der REFINA-Forschung;5)

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Die Überlagerung mit der vorgeschlagenen Flächenkulisse Vorbehaltsgebiet Klima_neu ergibt, dass 664 ha der Außenentwicklungsflächen hiervon betroffen sind. Innenentwicklungsflächen sind nur in sehr geringem Umfang von VBG Klima_neu überlagert.

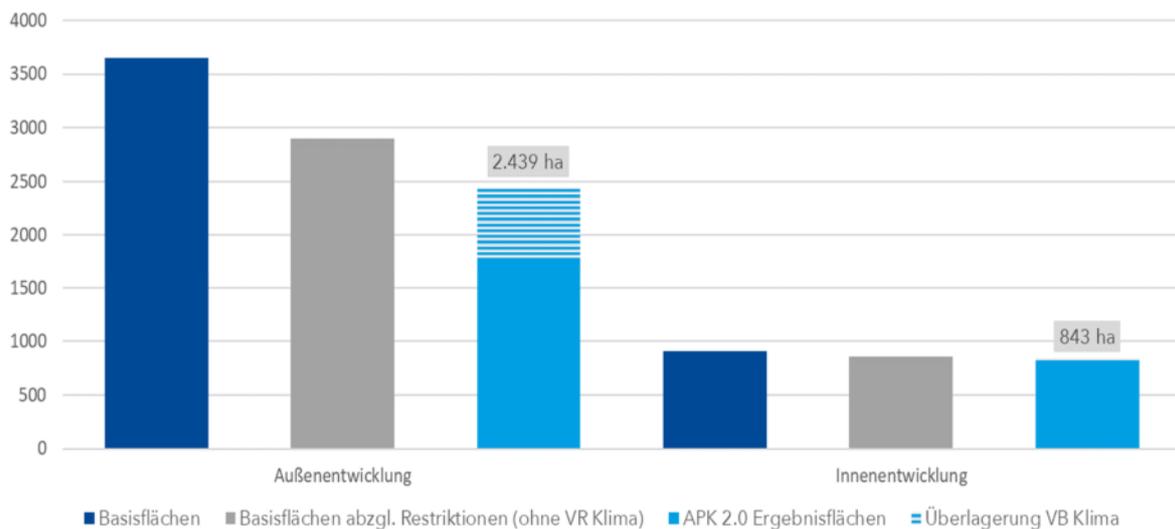


Abbildung 8: Ergebnis APK 2.0 Gewerbeflächen, differenziert nach Außen- und Innenentwicklungsflächen (Angaben in Hektar)

Die folgende Tabelle 4 zeigt die Ergebnisse auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Während sich insgesamt die Flächenpotenziale von Basis- zu Ergebnisflächen um rund 28% reduzieren, fällt der Rückgang durch die angewendeten Restriktionen (inkl. VRG Klima_neu) zwischen den Landkreisen und Städten sehr unterschiedlich aus. So verzeichnen die Landkreise Rheingau-Taunus-Kreis und Wetteraukreis mit Rückgängen von 10% bzw. 13% die geringsten Effekte. Überdurchschnittlich stark betroffen sind dagegen die Landkreise Odenwaldkreis (-41%), Hochtaunuskreis (-40%) und Main-Taunus-Kreis (-40%). Auf Ebene der kreisfreien Städte sind die Gewerbeflächen der Stadt Darmstadt nicht von der Anwendung der Restriktionen betroffen. Allerdings umfasst der Basisflächenpool lediglich eine Fläche im Innenbereich. Dagegen entfallen in der Landeshauptstadt Wiesbaden 47% der Ausgangsflächen.

Vergleichbar mit den Effekten bei den Wohnbauflächen, zeigt auch Tabelle 4, dass der Haupt-Rückgang der Flächenpotenziale insgesamt durch den ersten Verschneidungsschritt, der Berücksichtigung der Freiraumkriterien ohne Klimafunktionsflächen, bestimmt wird.

Abbildung 9 zeigt, wie sich die Summe an APK 2.0 Ergebnisflächen Gewerbe auf die (siedlungsbezogenen) Festlegungen im aktuell gültigen RPS/RegFNP 2010 verteilen. 66 % der 2177 ha Ergebnisflächen liegen in Bereichen, die bereits heute als Bestands- oder Planungsflächen für Siedlungsentwicklung festgelegt sind.

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

1.105 ha der APK 2.0 Ergebnisflächen liegen in Bereichen, die bislang weder als Siedlungsfläche Bestand oder Planung festgelegt sind und die einer Freiraumkategorie (i.d.R. Landwirtschaft) zugehörig sind. Nur für diese Flächen gab es noch keine politische Willensbildung hinsichtlich einer Nutzung für Siedlungszwecke.

Tabelle 4: Ergebnis APK 2.0 Gewerbeflächen, differenziert nach Landkreisen und kreisfreien Städten (Angaben in Hektar)

Landkreise/kreisfreie Städte	Basisflächen	Basisflächen abzgl. Restriktionen (ohne VRG Klima_neu)	APK 2.0 Ergebnisflächen	Davon Überlagerung VB Klima
Bergstraße (LK)	231	169	142	44
Darmstadt (Stadt)	2	2	2	0
Darmstadt-Dieburg (LK)	270	243	193	57
Frankfurt am Main (Stadt)	277	243	226	49
Groß-Gerau (LK)	545	453	390	58
Hochtaunuskreis (LK)	295	220	178	65
Main-Kinzig-Kreis (LK)	881	664	645	110
Main-Taunus-Kreis (LK)	377	264	228	66
Odenwaldkreis (LK)	58	45	34	7
Offenbach (LK)	441	386	289	70
Offenbach am Main (Stadt)	50	49	45	0
Rheingau-Taunus-Kreis (LK)	130	118	118	13
Wetteraukreis (LK)	770	712	667	127
Wiesbaden (Stadt)	237	195	126	15
Gesamtergebnis	4.563	3.762	3.282	681



Abbildung 9: Ergebnis APK 2.0 Gewerbeflächen, bezogen auf die aktuellen Festlegungen im RPS/RegFNP 2010 (Angaben in Hektar)

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

5 Logistikflächen

5.1. Rückblick REK 2019 und APK 1.0

Im REK 2019 war ein Flächenpool von rund 1.250 ha als Teil der Gewerbeflächen mit einer Eignung für Logistik ermittelt und entsprechend zur weitergehenden Prüfung gutachterlich vorgeschlagen worden. Diese Auswahl umfasste vorhandene, als geeignet befundene Standorte sowie deren vorrangige Erweiterung. 2018 umfasste der Bestand an logistisch genutzten Flächen in Südhessen ca. 980 ha.

Aus diesem Flächenpool Logistik wurden Regionalbedeutsame Logistikscherpunkte mit jeweils > 20 ha auf ca. 965 ha an 22 Standorten vorgeschlagen.

Aus diesen wurde gutachterlich eine Auswahl von sieben besonders geeigneter Standorte in den Städten und Gemeinden Florstadt, Langenselbold, Erlensee, Rodgau, Dieburg, Büttelborn, Raunheim, Kelsterbach und Wiesbaden getroffen und als regionale Logistikzentren im REK auf 267 ha überwiegend zur logistischen Nutzung und für eine entsprechende Festlegung im RPS/RegFNP vorgeschlagen. In der Tabelle 7 werden daher die nach der nachfolgend erläuterten Methodik verbleibenden Regionalbedeutsamen Logistikscherpunkte sowie die darin enthaltenen Logistikzentren gekennzeichnet.

Im APK1.0 waren diese im REK identifizierten Gewerbeflächen mit Logistikeignung auf die Überschneidung mit den genannten Restriktionen geprüft worden. Gespräche zur Akzeptanz hatten noch nicht stattgefunden.

5.2. Methodisches Vorgehen zur Ermittlung der Potenzialflächen Gewerbe mit Logistikeignung zur Umsetzung Ziffer 11b des RVS-Beschlusses

5.2.1. Anwendung der Eignungskriterien Logistik auf RV-Gewerbeflächen

Den in den Kommunengesprächen des RV ermittelten Gewerbeflächen fehlte noch die Information zur Logistikeignung. Für das APK2.0 wurde dieser Prüfschritt der RV-Gewerbeflächen auf Logistikeignung analog zum Vorgehen beim REK und in Abstimmung mit dem RV durchgeführt.

Folgende dem Potenzialflächenpool für Gewerbe mit Logistikeignung im REK zugrundeliegenden Eignungskriterien wurden dabei auf die RV-Gewerbeflächen angewandt:

- Nähe zur Anschlussstelle von Bundesautobahnen und planfrei ausgebauten überörtlichen Straßen (1.000 m, 2.500 m Einzugsradius)
- Konzentration zukünftiger Entwicklungen an heutigen Logistik-Hotspots (1.000 m Einzugsradius)
- Nähe zu intermodalen Umschlagpunkten (KV Terminals, Häfen) (5 km, 10 km Einzugsradius)

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

- Lage nicht im unmittelbaren Umfeld von Siedlungsräumen oder von diesen durch große Verkehrsachsen getrennt
- Lage in für Siedlungszwecke, insbesondere Wohnnutzungen, aufgrund von Seveso, Siedlungsbeschränkungsgebiet und Höchstspannungsleitungskorridor ausgeschlossenen Flächen.

Diese REK-Kriterien waren auf der Grundlage von Studien und aus Gesprächen mit Unternehmen der Logistikbranche sowie Kommunen abgeleitet worden und sollen im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP noch weitergehend geprüft werden. Sie wurden bei der Bewertung der Flächen entsprechend ihrer Bedeutung unterschiedlich gewichtet. Eine besonders hohe Gewichtung kam dabei der straßenseitigen Anbindung einer Fläche zu. Darüber hinaus, aber mit einem deutlich geringeren Einfluss auf das Ergebnis, wurde die Nähe zu anderen Logistikunternehmen und weiteren Verkehrsinfrastrukturen bewertet. Auch planerische Überlegungen, wie die Lage in Gebieten, die für die Wohnnutzung ausgeschlossen sind, sind in die Bewertung eingeflossen.

Als weitere qualitative Kriterien wurden berücksichtigt:

- Überwiegendes Flächenangebot im Ballungsraum, um eine nachhaltige und emissionsarme Ballungsraumversorgung zu gewährleisten.
- Vermeidung von flächenintensiver Logistik in den Entwicklungsschwerpunkten im ländlichen Raum, da hier arbeitsplatzintensives Gewerbe angesiedelt werden sollte.

5.2.2. Ausgangsdatenbasis - Umgang mit Bebauungsplänen und Zielabweichungsverfahren

Die Ausgangsdatenbasis an „potenziellen Gewerbeflächen mit Logistikeignung“ setzt sich damit nun aus den im REK ermittelten Potenzialflächenpool Gewerbe mit Logistikeignung (wie oben beschrieben ohne die weiteren Flächen) und den vom RV in seinen Kommunengesprächen ermittelten Gewerbeflächenvorschlägen, für die eine Logistikeignung festgestellt wurde, zusammen.

Grundsätzlich erfolgt im APK2.0 die Festlegung, dass Wohn- und Gewerbe- und somit auch Logistikflächen bei Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplans, die entsprechende Fläche trotz Restriktionen in die Ergebnisflächenkulisse aufgenommen wird. Flächen mit Restriktionen, für die ein Bauleitplanverfahren läuft, wären bei vorliegender Rechtskraft zum Zeitpunkt der Erstellung des Verwaltungsentwurfs des RPS/RegFNP in die Ergebnisflächenkulisse aufzunehmen.

Standorte, für die ein Zielabweichungsverfahren zugunsten einer logistischen Nutzung vom RPS/RegFNP 2010 erfolgreich durchgeführt wurde, waren ins REK aufgenommen worden, auch wenn sie den Eignungskriterien nicht vollumfänglich entsprachen und noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorlag.

An dieser Darstellung von Standorten derzeit folgender positiv entschiedener Zielabweichungsverfahren soll im APK2.0 festgehalten werden:

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

- Lidl Logistikzentrum in der Stadt Erlensee (Drs. Nr. Nr.: IX /43.3 vom 14.09.2018),
- „Erweiterung interkommunales Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West“ des Interkommunalen „IKG Büdingen, Hammersbach und Limeshain“ im Ortsteil Langen-Bergheim der Gemeinde Hammersbach (Drs. Nr. IX /136.2 vom 05. März 2021),
- Gewerbegebiet „Logistikpark Wölfersheim A 45“ für ein REWE- Logistikzentrum in der Stadt Wölfersheim (Drs. Nr. IX /38.2 vom 22. September 2017).

Hinsichtlich der genannten Zielabweichungsverfahren liegt bislang lediglich im Fall Lidl Erlensee ein rechtskräftiger Bebauungsplan (GE-Park Erlensee) vor.

Für die „Erweiterung interkommunales Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West“ befindet sich ein Bebauungsplan aktuell in Aufstellung. Für den Logistikpark Wölfersheim A 45 besteht ein Anfang Juli 2020 beschlossener Bebauungsplan, gegen den ein Normenkontrollantrag beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof in Kassel anhängig ist. Bis zur Entscheidung soll der Standort daher als Potenzialfläche Gewerbe mit Logistikeignung im APK2.0 mitgeführt werden und wäre ggf. im Entwurf des RPS/RegFNP anzupassen.

5.2.3. Plausibilitätsprüfung und Schwerpunktsetzung

Für die Prüfung der Ergebnisse der Verschneidung auf Plausibilität und zur Bildung von räumlichen Schwerpunkten wurden zunächst regionalplanerisch bedeutsame Flächen > 5 ha mit einer bestimmten Eignungsqualität näher betrachtet. Dieses Vorgehen wurde mit dem RV abgestimmt.

Da es sich bei den für Logistik geeigneten Flächen um einen Teil des potenziellen Gewerbeflächenpools handelt, sind diese als Teil der Ergebnisflächen Gewerbeflächenpotenzial in der Karte enthalten. Ihre besondere Eignung ist jedoch in der Karte nicht kenntlich gemacht, da noch keine Akzeptanzgespräche stattgefunden haben. Aber es werden dadurch in der Karte, in den Berechnungen und in den Tabellen keine zusätzlichen Flächen und Potenziale entstehen, da es sich um Flächen aus dem Gewerbeflächenpool handelt.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurde auch festgestellt, dass im Bereich des RV fünf Flächen mit einer festgestellten Eignung für Logistik zwischenzeitlich mit einem Bebauungsplan für ein Rechenzentrum belegt sind oder dahingehende planerische Überlegungen bestehen. Diese wurden somit im Rahmen der planerischen Bewertung aus dem Potenzialflächenpool Gewerbe mit Logistikeignung herausgenommen.

Die im REK enthaltenen Hinweise auf die in der Region in mehreren Städten und Gemeinden vorhandenen Standorte für großflächige Autolagerlogistik sind unter dem Aspekt der - wenn möglich - vorrangigen Inanspruchnahme von Konversionsflächen weiterhin bei Standortalternativsuchen in Betracht zu ziehen.

5.3. RVS-Beschluss Ziffer 11b - Gespräche zur Akzeptanz

Gemäß Ziffer 11b des RVS-Beschlusses sollen bei **neuen** Flächen für Logistik vor Aufnahme ins APK bzw. dem RPS/RegFNP mit den betroffenen Gemeinden Gespräche zur Akzeptanz

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

geführt werden. Demnach sei unstrittig, dass Flächen für Logistik ausgewiesen werden und dafür Sorge zu tragen ist, dass bestehende und entsprechend geeignete Logistikstandorte gesichert werden (siehe auch Abschnitt „Vorgabe Planzeichen“ weiter unten).

In folgenden Fällen wird daher aktuell **kein Gespräch zur Akzeptanz** als erforderlich angesehen:

- Städte und Gemeinden mit bestehenden logistisch genutzten Gewerbeflächen, die jedoch anhand der Kriterien als nicht geeignet eingeschätzt wurden, so dass keine entsprechende Sicherung der Standorte erfolgen soll,
- erfolgreich durchgeführtes Zielabweichungsverfahren vom RPS/RegFNP 2010 zugunsten Logistik (Erlensee, Hammersbach, Wölfersheim)
- Städte und Gemeinden, in denen bekannt ist, dass die Fläche aus planerischen Gründen ausscheidet.

Für „**Akzeptanzgespräche**“ sind daher die Städte und Gemeinden vorgesehen, in denen auf den vorgeschlagenen Potenzialflächen derzeit noch keine logistische Nutzung vorhanden ist. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um ein im RPS/RegFNP 2010 bereits enthaltenes Vorranggebiet Industrie und Gewerbe handelt oder um eine mögliche Neuinanspruchnahme von Freiraum, beispielsweise im Vorranggebiet Landwirtschaft.

Sofern in Städten und Gemeinden sowohl Gewerbeflächen mit Logistik im Bestand vorhanden sind als auch neue geeignete Potenzialflächen für Logistik festgestellt wurden, soll die Thematik der Sicherung im Bestand im Akzeptanzgespräch angesprochen werden.

Die folgende Tabelle 5 zeigt die aktuell verbleibenden Potenzialflächen für Gewerbe mit Logistikeignung auf, wegen deren Aufnahme in das APK2.0 mit den betroffenen Kommunen Gespräche zu führen sind. Wie erläutert ist bei den enthaltenen drei Flächen aus Zielabweichungsverfahren zugunsten Logistik kein Erfordernis eines Akzeptanzgespräches gegeben.

Tabelle 5: Potenzialflächen für Gewerbe mit Logistikeignung

Stadt-/Gemeinde	Landkreis / kreisfreie Stadt	Festlegung bzw. Darstellung im RPS/RegFNP 2010	Basisfläche in ha	Ergebnisfläche in ha	Akzeptanzgespräch
Dieburg*	Darmstadt-Dieburg	VRG Industrie und Gewerbe, Planung	25,6	5,3	Ja
Eppertshausen	Darmstadt-Dieburg	VRG Landwirtschaft	5,5	5,5	Ja
Eppertshausen	Darmstadt-Dieburg	VRG Landwirtschaft	8,6	8,6	Ja
Pfungstadt	Darmstadt-Dieburg	VRG Siedlung, Bestand	17,0	13	Ja

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Frankfurt am Main	Frankfurt am Main	VRG Industrie und Gewerbe, Bestand	20,7	20,6	Ja
Frankfurt am Main	Frankfurt am Main	VRG Industrie und Gewerbe, Bestand	74,0	71,8	Ja
Frankfurt am Main	Frankfurt am Main	VRG Industrie und Gewerbe, Planung/VR Industrie und Gewerbe, Bestand	13,3	13,3	Ja
Frankfurt am Main	Frankfurt am Main	VRG Industrie und Gewerbe, Planung	61,5	61,3	Ja
Büttelborn	Groß-Gerau	VRG Landwirtschaft	6,6	6,6	Ja
Kelsterbach	Groß-Gerau	VRG Industrie und Gewerbe, Planung	6,8	6,8	Ja
Kelsterbach	Groß-Gerau	VRG Industrie und Gewerbe, Planung	7,4	7,3	Ja
Kelsterbach	Groß-Gerau	VRG Industrie und Gewerbe, Planung	7,7	7,7	Ja
Kelsterbach*	Groß-Gerau	VRG Industrie und Gewerbe, Bestand	49,1	43,5	Ja
Mörfelden-Walldorf	Groß-Gerau	VRG Industrie und Gewerbe, Planung / Ökologisch bedeutsame Fläche	15,2	8,8	Ja
Büttelborn*	Groß-Gerau	VRG Industrie und Gewerbe, Planung	12,7	12,6	Ja
Schlüchtern	Main-Kinzig-Kreis	VRG Industrie und Gewerbe, Planung	8,2	8,2	Ja
Erlensee*	Main-Kinzig-Kreis	(VRG Landwirtschaft/VBG Landwirtschaft/ VRG Regionaler Grünzug); ZAV zugunsten Logistik	22,9	22,9	nein
Langenselbold*	Main-Kinzig-Kreis	VRG Industrie und Gewerbe, Planung/VRG Industrie und Gewerbe, Bestand, VRG Landwirtschaft	65,4	65,4	Ja
Bruchköbel	Main-Kinzig-Kreis	Sonderbaufläche Nahrung und Verpackung	12,1	12,1	Ja
Hattersheim am Main	Main-Taunus-Kreis	VRG Landwirtschaft	5,0	5,0	Ja

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Hammersbach	Main-Kinzig-Kreis	(VRG Industrie und Gewerbe, Planung / VRG Landwirtschaft/Sonderbaufläche Logistik); ZAV zugunsten Logistik	21,5	21,5	nein
Egelsbach	Offenbach	Grünfläche, VBG Landwirtschaft	8,2	6,2	Ja
Münzenberg	Wetteraukreis	VRG Landwirtschaft, Weißfläche	17,9	17,9	Ja
Florstadt*	Wetteraukreis	VRG Industrie und Gewerbe, Planung	12,4	12,4	Ja
Butzbach	Wetteraukreis	VRG Industrie und Gewerbe, Planung	20,2	7,3	Ja
Butzbach	Wetteraukreis	VRG Industrie und Gewerbe, Planung/VRG Landwirtschaft/VBG Landwirtschaft	33,7	33,7	Ja
Wölfersheim	Wetteraukreis	(VRG Landwirtschaft); ZAV zugunsten Logistik	26,9	26,9	nein
Büdingen	Wetteraukreis	VRG Industrie und Gewerbe, Planung/VRG Landwirtschaft	16,8	16,8	Ja
Limeshain	Wetteraukreis	VRG Industrie und Gewerbe, Planung/VRG Landwirtschaft	18,1	18,1	Ja
Wiesbaden*	Wiesbaden	VRG Industrie und Gewerbe, Bestand	5,4	5,4	Ja

Legende:

blau hinterlegt = einer von im REK vorgeschlagenen 22 Regionalbedeutsamen Logistikstandorten

* = eines der davon im REK vorgeschlagenen 7 Regionalen Logistikzentren

Zusammengefasst ist die Potenzialflächenkulisse somit das Ergebnis aus REK-Gewerbeflächen mit logistischer Eignung und den RV-Gewerbeflächen mit entsprechender Eignung, nach Verschneidung mit den genannten Restriktionen sowie der von RV und RP anschließend vorgenommenen planerischen Bewertung im Rahmen der Plausibilitätsprüfung. Dabei wurden laufende oder bekannte entgegenstehende Nutzungen berücksichtigt und nur Flächen > 5 ha mit einer bestimmten Eignung betrachtet.

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Es verbleiben daher im Potenzialflächenpool für Logistik die Städte und Gemeinden Dieburg, Eppertshausen, Pfungstadt, Frankfurt a. M., Büttelborn, Kelsterbach, Mörfelden-Walldorf, Schlüchtern, Erlensee, Langenselbold, Hammersbach, Bruchköbel, Hattersheim am Main, Egelsbach, Münzenberg, Florstadt, Butzbach, Wölfersheim, Büdingen, Limeshain und Wiesbaden.

Auch zeigt die Tabelle 5, ob es sich um eine im gültigen RPS/RegFNP 2010 enthaltene und somit für eine Inanspruchnahme aus regionalplanerischer Sicht vorbereitete Siedlungs- oder Gewerbefläche (Bestand oder Planung) oder um eine noch nicht abgewogene Flächenneuanspruchnahme handelt. An dieser Stelle sei nochmal darauf hingewiesen, dass die in Tabelle 5 dargestellten Flächen mit besonderer Logistikeignung gleichzeitig Teil des potenziellen Gewerbeflächenpools sind und damit in der Ergebnisdarstellung von Kapitel 4.4. sind.

Vom ca. 923 ha umfassenden Potenzialflächenpool für Gewerbe mit Logistikeignung > 5ha mit bestimmter Eignung verbleiben nach der Verschneidung mit Restriktionen 48 Flächen in 33 Kommunen auf ca. 803 ha.

Dieser reduziert sich nach der planerischen Bewertung auf 30 Flächen in 21 Städten und Gemeinden auf ca. 552 ha. Mit 18 Kommunen sollen dazu im weiteren Jahresverlauf Akzeptanzgespräche geführt werden. Die Reduzierung von 48 auf 30 Potenzialflächen ist auf die gemeinsam mit dem RV durchgeführte planerische Bewertung zurückzuführen. Die Reduzierung der Regionalbedeutsamen Standorte insgesamt ergibt sich aus der erst späteren Betrachtung der „weiteren“ REK-Gewerbeflächen mit Logistikeignung.

Für die Akzeptanzgespräche werden die vorläufigen Ergebnisse dieser Bewertung in Form eines Steckbriefs/Datenblatts zusammengestellt und den Kommunen zur Verfügung gestellt. Gemeinsam mit den von Städten und Gemeinden vorgebrachten Planungen und Erkenntnissen soll abgestimmt werden, welche Potenzialflächen in den für die Offenlage genutzten RPS/RegFNP-Entwurf für eine Logistikerwicklung aufgenommen und vor entgegenstehenden Nutzungen gesichert werden sollen und wo gegebenenfalls entgegenstehende Freiraum- oder andere Belange nicht zurückgestellt werden sollen.

5.4. Ausblick auf die Erarbeitung des RPS/RegFNP-Entwurfs - Vorgaben der 3. LEP-Änd.

Im Rahmen der Vorlage der Eckpunkte papers im Frühjahr 2022 wird auch ein Vorschlag zum weiteren Vorgehen zur Logistik im neuen RPS/RegFNP der RVS zur politischen Abstimmung vorgelegt werden. Ohne dem Eckpunkte paper Logistik vorgehen zu wollen, sollen der Vollständigkeit halber sowie zum besseren Verständnis bereits folgende Hinweise für die Flächenkulisse für Gewerbeflächen mit Logistikeignung an dieser Stelle genannt werden:

In den Entwurf des RPS/RegFNP sind die Vorgaben der 3. LEP-Änd. zum Thema Logistik aufzunehmen. Dies wurde bereits bei der Vorstellung der weiteren Vorgehensweise zur Logistik im Rahmen der Vorstellung des APK1.0 im Ausschuss für Grundsatzfragen im April 2020 als auch bei der Infoveranstaltung/Austausch zur Logistik Ende Juni 2021 vorgestellt.

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Demnach sind die in der Plankarte der 3. LEP-Änd. enthaltenen drei GVZ bzw. KV-Terminal in den RPS/RegFNP-Entwurf aufzunehmen, weitere Aufnahmen können vorgesehen werden:

- Industriepark Frankfurt-Höchst (Schiff, Schiene, Straße)
- Frankfurter Osthafen (Schiff, Schiene, Straße)
- Frankfurter Flughafen Cargo City (Flugzeug Schiene)

5.5. Vorgabe Planzeichen

Vom HMWEVW wird als zusätzliches Planzeichen in den Entwurf des Planzeichenerlasses für den RPS/RegFNP ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand oder Planung mit besonderer Zweckbestimmung“ aufgenommen. Die abschließende Abstimmung zu den inhaltlichen Vorgaben wird in Kürze stattfinden. Eine Verwendung kann u.a. für die Zweckbestimmung „Logistik“ erfolgen. Die Unterscheidung zwischen bestehenden geeigneten Logistikflächen und neu geplanten Flächen ist somit bedeutsam. Ebenso spielen die Logistikarten Umschlags-, Beschaffungs- und Distributionslogistik mit ihren Anforderungen eine Rolle.

Aus diesen Festlegungen sollen in den Kommunen „GE-Flächen mit Eignung für Logistik, Bestand oder Planung“ oder kleinere „SO-Logistik“ entwickelt werden können.

Für den RPS/RegFNP-Entwurf soll daher vorgeschlagen werden, in diesen Vorranggebieten logistische Nutzungen zu sichern bzw. diese dafür vorzuhalten. Daher sollten entgegenstehende Nutzungen wie die in §§ 8 (3) und 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ebenso wie der Einzelhandel bauleitplanerisch begrenzt bzw. ausgeschlossen werden.

Damit sollen für langfristig nachhaltige Planungen gute Voraussetzungen geschaffen werden. Die Häfen mit hafenaffinen Gewerbegebieten als auch Gewerbegebiete mit Gleisanschlüssen sollen unter diesem Aspekt im weiteren Verfahren der RPS/RegFNP-Neuaufstellung noch stärker in den Blick genommen werden. Angesichts der Herausforderungen in den Bereichen Klimaschutz, Lieferketten, Lagerhaltung ist dies bis zum Entwurf des RPS/RegFNP zu überprüfen.

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

6 Anhang: Landesweite Klimaanalyse Hessen; Beitrag für APK 2.0

3. Änderung des Landesentwicklungsplans

Die 3. Änderung des LEP formuliert als Ziel (Ziff. 4.2.3-3 (Z)), dass in den Regionalplänen die regional bedeutsamen Luftleitbahnen sowie die für das Siedlungsklima bedeutsamen Flächen des Freiraums (Kalt-/Frischlufitentstehungsgebiete), die im räumlichen Zusammenhang mit lufthygienisch und/oder bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen stehen, als „Vorranggebiete bzw. als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ festzulegen sind. Grundlage für die Bestimmung und Abgrenzung dieser Gebiete, ist die von der obersten Landesplanungsbehörde in Auftrag gegebene „Landesweite Klimaanalyse Hessen“.

Landesweite Klimaanalyse Hessen

Die derzeitige Gebietskulisse der Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen im RPS/RegFNP 2010 wird durch die Ergebnisse der aktuell in der Erstellung befindlichen „Landesweiten Klimaanalyse Hessen“ ersetzt. Dieses dreidimensionale Computermodell dient als Grundlage für die Identifizierung und Sicherung der klimawirksamen Flächen und Leitbahnen, die im räumlichen Wirkungszusammenhang zwischen den thermisch und lufthygienisch belasteten Siedlungsräumen stehen.

Mit der „Landesweiten Klimaanalyse Hessen“ stehen hoch aufgelöste, raumspezifische Daten zur Verfügung. Basierend auf detaillierten Landnutzungsdaten und meteorologischen Daten simuliert das im Rahmen der landesweiten Klimaanalyse verwandte dreidimensionale Strömungsmodell die Entwicklung verschiedener Klimaparameter wie Wind oder Temperatur in einer räumlichen Auflösung von 200 m x 200 m (im Bereich des Regionalverbandes 50 m x 50m). Aufgrund der fünf neuen Kommunen des Regionalverbandes hat noch eine Neuberechnung zu erfolgen.

Basierend auf den Modellierungsergebnissen können die im regionalen Maßstab thermisch belasteten Siedlungsgebiete (sog. Wirkungsräume) und die für ihre Durchlüftung bedeutsamen Strömungssysteme bzw. die diesen zugrundeliegenden Luftleitbahnen und Kaltluftproduktionsgebiete (sog. Ausgleichsräume) identifiziert werden. Die Wirkungsräume und die ihnen zugeordneten Ausgleichsräume stellen die zentrale Grundlage für die zukünftige Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen dar. Ziel ist es, die bioklimatische Situation für eine möglichst große Anzahl der Bevölkerung zu erhalten bzw. zu verbessern.

Überörtliche Festlegung

Um die Überörtlichkeit der raumordnerischen Festlegungen zu gewährleisten, beschränken sich die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen auf die Ausgleichsräume mit sehr hoher Bedeutung für thermisch belastete Siedlungsgebiete, die über das Hoheitsgebiet der jeweiligen Kommune hinausgehen oder aber einer großen Betroffenenanzahl zugutekommen. Letzteres trifft v.a. auf die Kernstädte inkl. damit zusammengewachsener Stadtteile der Mittel- und Oberzentren als regionale Bevölkerungsschwerpunkte mit regelmäßig verdichteter Bebauung zu.

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Ergebnisse als Vorschlagskulisse für den Träger der Regionalplanung

Die Landesweite Klimaanalyse Hessen enthält einen **Vorschlag** zur Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen. **Die letztgültige Festlegung bleibt dem Träger der Regionalplanung vorbehalten.**

Weiterhin wird vom Gutachter festgehalten, dass die Ergebnisse der Landesweiten Klimaanalyse Hessen keine lokalen Klimaanalysen auf Ebene der Städte und Gemeinden bzw. für Einzelvorhaben ersetzen. In der Bauleitplanung/Projektplanung sollten im Zweifelsfall mikroklimatische Untersuchungen durchgeführt werden.

Anthropozentrischer Ansatz

Die Klimaanalyse verfolgt einen anthropozentrischen Ansatz mit dem Ziel, durch raumordnerische Festlegungen eine Aufrechterhaltung bzw. Verbesserung der bioklimatisch relevanten thermisch belasteten Siedlungsgebiete (regionalbedeutsame Wirkräume) zu bewirken.

Dieser anthropozentrische Ansatz hat zur Folge, dass die Gebietsvorschläge vor allem in dem Raum vorliegen, in dem auch eine Belastungssituation vorhanden ist. Periphere Räume mit geringerer Siedlungsdichte und damit einhergehender geringeren Betroffenenzahl weisen daher weniger bis keine Gebietsvorschläge aus. Dies stellt einen erheblichen Unterschied zu den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen des RPS/RegFNP 2010 dar.

Gebietsvorschläge in verschiedenen GIS Datensätzen („Layern“)

Die Landesweite Klimaanalyse Hessen enthält als Ergebnis u.a. mehrere Layer mit Gebietsvorschlägen für potenzielle Vorranggebiete und potenzielle Vorbehaltsgebiete. Die drei Wesentlichen für das Aktualisierte Plankonzept verwandten sind folgend aufgeführt:

1. *Potenzielle Vorranggebiete (VRG)*
2. *Potenzielle Vorbehaltsgebiete (VBG)*
 - 2.1. *Potenzielle Vorbehaltsgebiete (VBG) aufgrund Volumenstrom (Kriterien Vorranggebiet werden hier erfüllt, aber aufgrund starker Durchlüftung als Vorbehaltsgebiet vorgeschlagen)*

Die Landesweite Klimaanalyse Hessen beschränkt sich auf die Sicherung regionalplanerisch bedeutsamer Ausgleichsräume für Siedlungsgebiete mit hoher thermischer Belastung (Gebiete mit großem und mit sehr großem Flächenanteil mittlerer bis extremer thermischer Betroffenheit). Zur Ermittlung der regionalplanerisch relevanten thermisch belasteten Siedlungsgebiete, wurden auf Basis der in den Regionalplänen festgelegten Vorranggebiete Siedlung und Industrie und Gewerbe Bestand, die Siedlungsgebiete ermittelt, die eine mittlere, hohe, sehr hohe oder extreme Betroffenheit ausweisen. Wesentliches Unterscheidungskriterium zwischen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten ist dabei der Flächenanteil der mit mindestens mittlerer thermischer Betroffenheit ermittelt wurde.

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Potenzielle Vorranggebiete

Potenzielle Vorranggebiete werden nach der Klimaanalyse wie folgt definiert:

Schwache, bodennahe Strömungssysteme mit geringer Luftmenge (Gesamtvolumenstrom $\leq 60 \text{ m}^3/(\text{m}\cdot\text{s})$), aber mit sehr hoher Bedeutung hinsichtlich ihrer Durchlüftungsfunktion für die thermisch belasteten Siedlungsgebiete mit sehr großem Flächenanteil mittlerer bis extremer thermischer Betroffenheit.

Es handelt sich also um belüftungsrelevante Strömungssysteme von geringer Intensität. Sie sind besonders schützenswert, da ihre schwache Dynamik durch eine Erhöhung der Rauigkeit (z.B. durch Bebauung) zum Erliegen kommen kann. Ausgleichsräume mit sehr hoher Bedeutung für thermisch belastete Siedlungsgebiete, deren bodennahe Strömungssysteme nur schwach ausgebildet sind, sollen daher als Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen festgelegt werden.

„Innere Differenzierung“ Vorranggebiete

Die Vorranggebiete sollten laut Aussage des Gutachters nur die für die betrachtete Kommune relativ höchsten bewerteten Kaltluftströmungen abbilden. Kaltluftströmungen von in Relation geringerer Bedeutung können zu Vorbehaltsgebieten herabgestuft werden. Im GIS-Layer bestehen die Rasterzellen, welche zusammen ein Gebiet ergeben, aus unterschiedlichen Wertstufen. In der vorliegenden Klimaanalyse sind diese in verschiedenen Farbtönen dargestellt. Hier eröffnet der Gutachter die Möglichkeit, dass der Träger der Regionalplanung entscheidet, ob er sich auf die höchsten bewerteten Kaltluftströmungen stützt und die niedriger bewerteten als VBG festlegt (eine Darstellung hierzu erfolgt im Eckpunktepapier).

Potenzielle Vorbehaltsgebiete aufgrund Volumenstrom

Ein Layer der Landesweiten Klimaanalyse enthält Flächen, die zwar die Kriterien für die Vorranggebiete erfüllen, die aber aufgrund starker ausgeprägter Strömungssysteme (Gesamtvolumenstromdichte größer als $60 \text{ m}^3/(\text{m}\cdot\text{s})$) eine verringerte Schutzwürdigkeit aufweisen. Eine maßvolle Bebauung führt hier nicht zwingend zum Erliegen der Belüftungsfunktionen und damit der thermischen Entlastung. Daher können diese Flächen als Vorbehaltsgebiet eingestuft werden (eine Darstellung hierzu erfolgt im Eckpunktepapier).

Potenzielle Vorbehaltsgebiete

Bei den Vorbehaltsgebieten handelt es sich um Freiräume, die auf thermisch belastete Siedlungsgebiete treffen mit großem Flächenanteil mindestens mittlerer thermischer Betroffenheit. Während in den Vorranggebieten der Schutz der Kaltluftentstehungsgebiete und der der Luftleitbahnen Vorrang hat und eine Bebauung i.d.R. unzulässig ist, sollen in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen Maßnahmen möglichst unterbleiben, die zu einer Verschlechterung der Durchlüftung der thermisch belasteten Siedlungsgebiete führen. Ist in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen im Einzelfall eine Bebauung zulässig, muss diese entsprechend „klimaverträglich“ erfolgen. „Klimaverträglich“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass sie so erfolgen sollte, dass die Belüftungsfunktion für die bestehenden Siedlungsgebiete gar nicht oder nur wenig eingeschränkt werden.

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Dies wäre in der Regel durch gesonderte und entsprechend hochauflösende Klima-Untersuchungen i.R. der Bauleitplanung für das jeweilige Plangebiet nachzuweisen und zu überprüfen.

Ausblick:

Eine detaillierte Beschreibung der Ergebnisse der Landesweiten Klimaaanalyse Hessen erfolgt in dem noch vorzulegenden Eckpunktepapier (RVS im März 2022). Darin werden der Regionalversammlung die Entscheidungsoptionen des Gutachters zur Umsetzung der landesweiten Klimaaanalyse Hessen in Gebietsfestlegungen für besondere Klimafunktionen vorgelegt.

2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

7 Anlagen

Tabelle 6: Regionalbedeutsame Wohnbauflächenschwerpunkte gem. REK (in ha)

	Basisflächen	Basisflächen abzgl. Restriktionen (ohne VR Klima)	APK 2.0 Ergebnisflächen	Davon Überlagerung VB Klima	
Darmstadt Süd	108	0	0	0	0
Dieburg West	36	24	0	0	0
Erbach Ost	22	24	0	0	0
Frankfurt am Main - Neuer Stadtteil	48	0	0	0	0
Frankfurt am Main - Niederdorfelden	131	56	53	0	0
Frankfurt am Main - Unterliederbach	76	15	15	15	15
Glauburg	10	10	10	0	0
Hanau Steinheim	28	11	11	11	11
Hofheim Marxheim	28	28	28	2	2
Idstein Süd	53	34	34	32	32
Mühlheim / Offenbach am Main	71	71	58	33	33
Neu-Anspach Süd	17	17	17	17	17
Pfungstadt Süd	59	51	0	0	0
Rimbach	20	20	20	19	19
Rodgau	57	57	2	0	0
Schlüchtern Mitte	15	0	0	0	0
Sulzbach Süd	37	22	16	0	0
Taunusstein Süd	15	15	15	0	0
Wiesbaden Ost	71	71	71	0	0
Gesamtergebnis	901	527	351	129	

Tabelle 7: Regionalbedeutsame Gewerbeflächenschwerpunkte gem. REK (in ha)

	Basisflächen	Basisflächen abzgl. Restriktionen (ohne VR Klima)	APK 2.0 Ergebnisflächen	Davon Überlagerung VB Klima	
Altstadt Ost	32	32	32	8	8
Bensheim West	12	12	12	0	0
Erbach / Michelstadt	18	10	0	0	0
Frankfurt Griesheim	74	72	72	0	0
Frankfurt Neckermann	33	33	33	0	0
Frankfurt Nordwestkreuz	38	28	25	20	20
Gernsheim Nord	77	77	65	11	11
Heppenheim West	37	2	0	0	0
IKG Weschnitztal	15	15	15	0	0
Langenselbold / Erlensee	65	65	65	0	0
Maintal West	37	32	32	14	14
Steinau West	56	55	55	5	5
Taunusstein Neuhof	34	34	34	0	0
Wiesbaden Nordenstadt	21	15	15	2	2
Wiesbaden Ost	50	50	30	5	5
Gesamtergebnis	600	532	483	65	